PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

JACOB AALLS GATE 42 A

Vedlegg

Megleres verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Energimerke

Meglerbrev

Årsregnskap 2025

Revisjonsberetning 2025

Forslag til budsjett 2026

Vedtekter

Husordensregler

Exdok våningshus

Original byggetegning

Ferdigattest balkong

Seksjonering

Reguleringskart

Arealbekreftelse

S-4220

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Fagtakst

Jacob Aalls gate 42A, 0364 OSLO

Gnr: 215
Bnr: 145
Snr: 15

Tilstandsrapport

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1915

BRA: 135 m^2

BRA-i: 127 m^2

Oppsummering av tilstandsgrader

0	11	7	0	2
TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik.

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

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik.

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

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

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

TG-IU

Tilstandsgrad UI

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 37. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påforede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.05.2026

Rapportdato
29.05.2026

Hjemmelshavere

Navn
Torbjørn Poulsen

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Nei



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

5. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsåk og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet.**

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk.**

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Levetidstabell

TG2 basert på alder (NS 3600:2025)

Komponent	Levetid	TG2 fra (50%)	TG2 tydelig (75%)
Drenering	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Ytterkledning (malt tre)	40 år	20 år	30 år
Vinduer (2-lags)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Shingel (taktekking)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Takstein (betong/tegl)	40-60 år	20-30 år	30-45 år
Takrenner og nedløp	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Taktekking (stål/Decra)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Beslag (stål/aluminium)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Kjøkkeninnredning	20-25 år	10-13 år	15-19 år
Kobberrør (vannrør)	60-80 år	30-40 år	45-60 år
Rør-i-rør (PEX/PE)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Bad (membran/tettesjikt)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Elektrisk anlegg	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Ventilasjonsanlegg	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Varmepumpe (luft/luft)	10-15 år	5-8 år	8-11 år
Varmepumpe (luft/vann)	12-18 år	6-9 år	9-14 år
Terrassebord	15-25 år	8-13 år	11-19 år
Varmtvanns bereder.	20-25 år	10-15 år	15-20 år
Undertak	30-50 år	15-25 år	23-38 år

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt.
Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	135	127	8	0	6
Totalt m2	**135**	**127**	**8**	**0**	**6**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
4. etasje	135	0	135
Totalt m²	**135**	**0**	**135**

4. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Kjøkken Praktikantdel
- Bad Praktikantdel
- Stue Praktikantdel
- Soverom Praktikantdel
- Hovedstue
- Spisestue
- Kjøkken hoveddel
- Soverom 2
- Soverom 3
- Bad hoveddel.

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende). Takhøyde i leiligheten er +/- 293mm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bod nr A-4-H (loft på 2m2 målbart areal) samt 2m2 GUA.
Bod i kjeller på 6m2.

Byggemåte:

- - Grunnforhold av leirholdige masser.
- - Grunnmur oppført i naturstein.
- - Yttervegger oppført med murkonstruksjon (tegl) tekket med murpuss.
- - Etasjeskille av tre.
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Taket er oppført med valm-tak konstruksjon (ikke inspisert)

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting







Type	**Balkong**

Det er oppført en balkong på 2,6m2.
Det er oppført en balkong på 3,6m2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Balkong ut fra soverom er etablert. Ukjent alder.

Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	**Nei**
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering av balkong/terrasse TG-1

Det er etablert 2 balkonger på henholdsvis 2,6m2 og 3,6m2.
Begge er oppført med rammekonstruksjon av stål, tekket med plastheller og terrassebord.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

6.2 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduer med datostempling 1987.
1 balkongdør 2017.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør **TG-2**

Vinduer med 2-lags glass fra 1987.
Balkongdør er skiftet i 2017.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

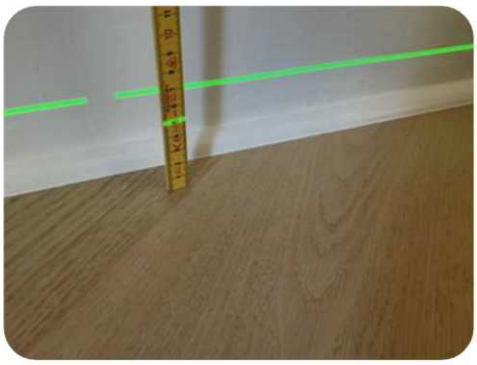
TG2 settes med bakgrunn i alder og økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Vinduer har passert forventet levetid, med økt sannsynlighet for punkterte glass, noe som reduserer tetthet og funksjon.
Konsekvens: Gir økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning/kondens, samt redusert komfort og estetisk kvalitet.
Anbefalte tiltak: Det anbefales planlagt utskiftning til moderne, energieffektive vinduer med god tetthet, samt kontroll av tilstøtende konstruksjoner ved montering.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn





Type	**Trebjelkelag**
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	**Ja**

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
15 mm høydeforskjell i stue.
12 mm høydeforskjell i kjøkken/spisestue
6mm høydeforskjell på soverom

TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-15mm er ikke unormalt alder på bygget tatt i betrakning. Konsekvens: En høydeforskjell på +/-15mm har ingen relevant konsekvens. Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette.

6.4 Ildsted/Skorstein

Skorsteinstype	**Tegl**

Er det montert ildsted?	**Ja**
Ildsted plassert på stue.	

Type peis	**Peis**
Ildsted plassert på stue.	

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	**Nei**
Ildsted plassert på stue.	

Skorstein over tak er inspisert fra	**Fra bakken**

Er det sprekker i innvendig brannplate?	**Nei**

Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?	**Nei**
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen	

Oppsummering av ildsted TG-1

Leilighten er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført i teglstein.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.

6.5 Kjøkken





Kjøkkenleverandør	
Epoq Kjøkken	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkken er fra rundt 2020.	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**



Oppsummering av kjøkken

TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra rundt 2020 og levert av Epoq Kjøkken.
Innredningen har profilierte fronter og kvarts benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert komfyr/platetopp, oppvaskmaskin, kjøl og fryseskap og vinskap.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er montert.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

Type avtrekk	**Kullfilter**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**
Tilstandsgrad avtrekk	**TG-2**

Oppsummering avtrekk

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

Årsak: Bruk av kullfilter leder ikke matos/fukt ut fra bygget.
Konsekvens: Fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av leiligheten, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.
Anbefalte tiltak: Føre avtrekk ut. Det er ikke hensynstatt om dette er lov/ikke.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast**

Avløpsrør er oppført i plast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**

Innvendig avløpsnett opplyses være skiftet rundt 2017 og 2020. Sameiet rehabiliterte avløpsrør i 2021, som ble utført av Proline Norge AS

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Ukjent**
Er det sen avrenning fra tappested?	**Nei**
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Ukjent**
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering av avløp TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er fra 2017 og 2020.
Avløpsrør har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloak er luftet over tak.
Stakeluke er ikke funnet. Staking kan utføres via andre installasjoner som f.eks sluk.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

6.7 Vannledninger





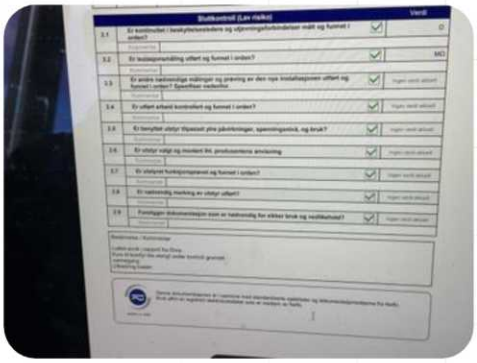
Type anlegg	**Rør i rør system**
JRG Sanipex rør i rør system	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Anlegget opplyses være 2017 og 2020.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger TG-1

Vannrør er oppført med JRG Sanipex rør i rør system.
Vannrør er fra ca 2017 og 2020 og har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på bad og stue 2.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilfredstillende.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i rørskap, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

6.8 Elektrisk





Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Ja**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

BM TAKST AS

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra 2017 og nyere.
Det elektriske anlegget er hovedsaklig oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget.
Det er utført el-kontroll på anlegget av El-tilsynet 15.04.2024 der avvik ble lukket av ProTech Elektro AS.

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.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

6.9 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	**Annet**
Fundament	**Annet**
Plassert i skap opp soverom.	
Årstall	
2014	

Størrelse
300L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fast tilkobling**
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Nei**
Er bereder over 20 år?	**Nei**

Oppsummering av bereder TG-1

Det er oppført en 300L v.v bereder.
Bereder er 12år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom med lekkasjestopper.
Bereder er direktetilkoblet.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 8år

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Leiligheten er etablert med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra hoved-bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**

Mekanisk avtrekk på bad er montert i 2017.

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra 1 bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da bygget ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

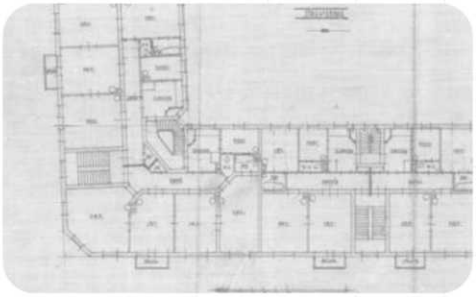
6.11 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.)	**Ja**

Oppsummering avnoise	Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende innenfor beregnet gul støysone.
Dette indikerer et potensial for trafikkstøy som kan påvirke uteoppholdsarealer og deler av bygningen, avhengig av avstand, terrengforhold, skjerming og bygningsutforming.
Faktisk opplevd støy kan variere med trafikkmengde, kjøremønster og tidspunkt på døgnet.

6.12 Lovlighet



Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	Nei

Det er endringer mot byggegodkjente tegninger.
Soverom er trukket noe inn mot yttervegg. Det er oppført, spisestue, og 2 soverom som er noe mindre enn hva tegninger viser.
Rom godkjent som kjøkken er i dag i bruk som stue 2.
Det er etablert 2 stk kjøkken på rom godkjent som entre og soverom.
1 bad er tatt del av rom godkjent som soverom.
Alle utførte endringer er fra hoveddel-hoveddel og utgjør ikke en søknadsplikt.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Det er ikke avdekket forhold som tyder på mangelfull oppdeling av brannceller, og boenheten fremstår i hovedsak å oppfylle kravene i teknisk forskrift. Ingen avvik er registrert basert på tilgjengelig informasjon og visuell kontroll.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver. Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**
Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

6.13 Hoved-bad

Er det behov for totalrenovering av hoved-bad?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Rommet opplyses være renovert i 2017.
Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon.

6.14 Overflater





Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Nei**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater TG-1

Det registreres 40mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 16år.

6.15 Membran/tettesjikt





Følgende firmaer har vært engasjert i byggingen av deres våtrom:

Fagområde:	Firmanavn:	Kontaktinfo:
Prosjektledelse	Baderom A/S	Kristian Maalstad Tlf: 938 43 122
Tømrer / Snekker	Baderom A/S	Kristian Maalstad Tlf: 938 43 122
Membran	Baderom A/S	Kristian Maalstad Tlf: 938 43 122
Mur / Flis	Baderom A/S	Kristian Maalstad Tlf: 938 43 122
Rørlegger	Tveter Rørservice A/S	Even Tveter Tlf: 407 67 274
Ventilasjon	Baderom A/S	Kristian Maalstad Tlf: 938 43 122
Elektro	Lysglimt Elektro A/S	Christer Løken Tlf: 995 28 949

Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Ja**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Nei**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-1

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 16år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Ja**

6.16 Sanitærutstyr



Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Geberit innebygget sisterne.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Ja**
Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	**Ja**

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.17 Ventilasjon



Ventilering av rommet	**Mekanisk ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Nei**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet er etablert med mekanisk avtrekk.
Rommet mangler tilluft ved luftespalte.
Avtrekk er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Rommet mangler tilluft Konsekvens: Utilstrekkelig ventilering av rommet. Anbefalte tiltak: Etablere tilluft ved terskel

6.18 Fuktmåling

Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?
Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom	

Ble det registrert fukt eller andre skader?	Nei

Oppsummering av fukt TG-IU

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas.
Bygningssaksskyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et området som ikke blir utsatt for vann. Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

6.19 Bad Praktikantdel

Er det behov for totalrenovering av bad praktikantdel? **Nei**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? **Ja**

Badet er fra 2017 og 2020.
Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.

6.20 Overflater

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? **Nei**

Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det registreres 8mm fall på gulvet.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 16år.

TG2 settes da fallforhold ikke er tilstrekkelig.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Badet har utilstrekkelig fall,noe som ikke sikrer tilfredsstillende avrenning til sluk. Konsekvens: Økt risiko for vannansamling, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må gulvet legges om,

6.21 Membran/tettesjikt





Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Ja**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Ja**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Nei**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-2

Belegg ligger synlig i klemring,
Det er registrert gips synlig/eksponert i underkant bak monterte våtromsplater i overgang mellom gulv og vegg. Utførelsen fremstår ujevn med åpne glipper og mangelfull avslutning av platekant.
Løsningen vurderes som lite robust med hensyn til fuktpåvirkning i en særlig utsatt våtromssone. Eksponert gipsmateriale har begrenset fuktbestandighet og kan ved fuktbelastning bidra til oppsvelling, materialnedbrytning og risiko for skjulte fuktskader over tid.

TG2 settes med bakgrunn i utførelsen/tettesjikt.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt? **Ja**

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Overgang mellom gulv og vegg er utført med eksponert gipskant bak våtromsplater samt mangelfull avslutning i underkant.
Konsekvens: Eksponert gips i våtsone gir økt risiko for fuktopptak, oppsvelling og materialnedbrytning ved lekkasje, kondens eller kapillær fuktvandring.
Anbefalte tiltak: Eksponerte gipsflater bør bygges inn eller erstattes med en mer robust og fuktsikker avslutningsløsning.

6.22 Sanitærutstyr



Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjkabinett
- Baderomsinnredning med speil.
- Innebygget sisterne.

Er det skader på utstyr og innredning? **Nei**

Er det montert innebygd sisterne?	**Ja**
Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	**Ja**

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.23 Ventilasjon

Ventilering av rommet	**Naturlig ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Rommet har naturlig avtrekk via lufteluke.
Rommet har tilluft ved terskel.

TG2 settes da rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Naturlig avtrekk gir utilstrekkelig ventilering. Konsekvens: Naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig inneklima.Dette er spesielt i perioder med lite vind eller høy luftfuktighet. Anbefalte tiltak: Forbedre ventilasjonen ved å etablere mekanisk avtrekk eller oppgradere eksisterende løsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

6.24 Fuktmåling

Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?
Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Nei**
Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom	

Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt **TG-IU**

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

6.25 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis i entre, kjøkken,stue/sov (praktikantdel),hele hovedbad, deler av bad (praktikantdel) og belegg. Øvrige rom parkett.
Vegg: Våtromsplater på bad (praktikantdel). Flis på hovedbad. Øvrige rom malt gips.
Tak: Malt gips alle rom.

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

6.26 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler i entre
- Varmekabler i stue (praktikantdel)
- Varmekabler på kjøkken (praktikantdel)
- Varmekabler på hoved-bad.
- Varmefolie i hovedstue, spisestue, kjøkken og soverom 2.
- Ildsted plassert i stue.
- Øvrig oppvarming via panelovner.

7. Rapportsammendrag

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Vinduer, ytterdør og balkongdør

Oppsummering

Vinduer med 2-lags glass fra 1987.
Balkongdør er skiftet i 2017.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Vinduer har passert forventet levetid, med økt sannsynlighet for punkterte glass, noe som reduserer tetthet og funksjon.
Konsekvens: Gir økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning/kondens, samt redusert komfort og estetisk kvalitet.
Anbefalte tiltak: Det anbefales planlagt utskiftning til moderne, energieffektive vinduer med god tetthet, samt kontroll av tilstøtende konstruksjoner ved montering.

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
15 mm høydeforskjell i stue.
12 mm høydeforskjell i kjøkken/spisestue
6mm høydeforskjell på soverom

TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-15mm er ikke unormalt alder på bygget tatt i betrakning.

Konsekvens: En høydeforskjell på +/-15mm har ingen relevant konsekvens.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette.

Tekniske installasjoner

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra 1 bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da bygget ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

Hoved-bad

TG-IU

Fuktmåling

Oppsummering

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas.
Bygningssaksskyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et området som ikke blir utsatt for vann. Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Rommet er etablert med mekanisk avtrekk.
Rommet mangler tilluft ved luftespalte.
Avtrekk er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Rommet mangler tilluft
Konsekvens: Utilstrekkelig ventilering av rommet.
Anbefalte tiltak: Etablere tilluft ved terskel

Bad Praktikantdel

TG-IU

Fuktmåling

Oppsummering

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

TG-2

Overflater

Oppsummering

Det registreres 8mm fall på gulvet.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 16år.

TG2 settes da fallforhold ikke er tilstrekkelig.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Badet har utilstrekkelig fall,noe som ikke sikrer tilfredsstillende avrenning til sluk.
Konsekvens: Økt risiko for vannansamling, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må gulvet legges om,

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

Belegg ligger synlig i klemring,
Det er registrert gips synlig/eksponert i underkant bak monterte våtromsplater i overgang mellom gulv og vegg. Utførelsen fremstår ujevn med åpne glipper og mangelfull avslutning av platekant.
Løsningen vurderes som lite robust med hensyn til fuktpåvirkning i en særlig utsatt våtromssone. Eksponert gipsmateriale har begrenset fuktbestandighet og kan ved fuktbelastning bidra til oppsvelling, materialnedbrytning og risiko for skjulte fuktskader over tid.

TG2 settes med bakgrunn i utførelsen/tettesjikt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Overgang mellom gulv og vegg er utført med eksponert gipskant bak våtromsplater samt mangelfull avslutning i underkant.
Konsekvens: Eksponert gips i våtsone gir økt risiko for fuktopptak, oppsvelling og materialnedbrytning ved lekkasje, kondens eller kapillær fuktvandring.
Anbefalte tiltak: Eksponerte gipsflater bør bygges inn eller erstattes med en mer robust og fuktsikker avslutningsløsning.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Rommet har naturlig avtrekk via lufteluke.
Rommet har tilluft ved terskel.

TG2 settes da rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig avtrekk gir utilstrekkelig ventilering.
Konsekvens: Naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig inneklima.Dette er spesielt i perioder med lite vind eller høy luftfuktighet.
Anbefalte tiltak: Forbedre ventilasjonen ved å etablere mekanisk avtrekk eller oppgradere eksisterende løsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260335
Addresse	Jacob Aalls gate 42 A		
Postnr.	0364	Sted	OSLO
Selgers navn	Torbjørn Poulsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt dusjrom gjestedel og toalett hovedbad. Asker Rør AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Fakturaer

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ble lagt våtromsbelegg

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk

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

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

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

Lys og stikkontakt. Moderne Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sluttrapport fra elektrikerfirma

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Sameiet rehabiliterte avløpsrørene i 2021. Proline Norge AS. Nye kjøkken, dusjrom gjestedel og toalett hovedbad. Asker Rør AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Eposter fra styret og faktura rørlegger

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

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

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

Vannlekkasje fra takterassene i 5 etg som ble utbedret i 2023 i regi av sameiet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Styret holdt i dialogen og har derfor evt. dokumentasjon.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vannlekkasje fra takterassene i 5 etg ble utbedret i 2023 i regi av Sameiet. En av hovedstuens ti vindusrammer er fastskrudd og lar seg ikke åpne. Dette ble gjort før vår eiertid og jeg kjenner ikke til hvorfor dessverre.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

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

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

Styret holdt i dialogen med håndverkere for å reparere lekkasjen fra takterrassene.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Styret holdt i dialogen og har derfor evt. dokumentasjon.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nye kurser, kontaktpunkter og generell oppgradering. Moderne Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sluttrapport fra elektrikker

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Rejlers Elsikkerhet AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

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

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hybelen benytter samme postkasse, ringeklokke og innganger som hoveddelen, og regnes ikke som en selvstendig boenhet med egen inngang.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Arealet er godkjent for varig opphold.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tror det foreligger ferdigattest fra ca. 1916, men hør med megler.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

På fakturaen for felleskostnader for juli 2026 står det følgende note: "Fellesutgiftene øker med 6% fra 01.07.2026"

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 29.05.2026

Signert av *Torbjørn Poulsen*

Initialer selger:
T P

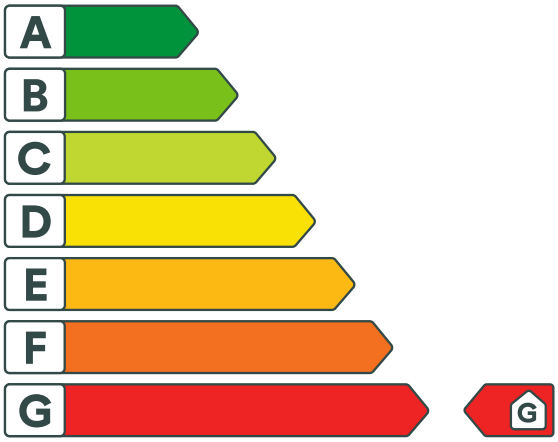
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Jacob Aalls gate 42A, 0364 OSLO**	
Dato for energimerking **28.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-303866**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80522142**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **145**
Seksjonsnummer **15**	Bruksenhetsnummer **H0402**



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 **1915**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **127,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **127,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	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 **348,22 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **348,22 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **44 224 kWh**

Jacob Aalls gate 42A, 0364 OSLO

Detaljering

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

Jacob Aalls gate 42A, 0364 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: 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 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: 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 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

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

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.
159260335

Vår dato
19.05.2026

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Jacob Aalls gate 42 A, 0364 OSLO
Hjemmelshaver(e):	Torbjørn Poulsen
Eiendom:	gnr. 215, bnr. 145, snr. 15 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Dyve & Partnere

Thea Sofie Lian Hvam
Medhjelper

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Oppdatert info

Eiendom: gnr. 215, bnr. 145, snr. 15 i Oslo
Adresse: Jacob Aalls gate 42 A, 0364 OSLO
Onr. 159260335

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 6690,-

Felleskostnader inkluderer Tv via Telenor Frihet M, kommunale avg.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 7 1038
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr 5074 + 578 (kabel tv)

Utestående krav: 0 pr 19.5.26

Forsikret i Gjensidige Polisenr 58504122 Forfall 3.6.26 Betalt
Norsk Hussopp 3752530 15.1.27

Andel felles gjeld kr. 100.063 pr 31.12.25
Långiver / lånenr. Dnb 1636.45.638863
Lånets totale saldo 359 836 pr 31.12.25
Lånetype
Årlig rentesats 7,00 pr 13.10.25
Dato siste termin 2031
Antall terminer årlig: 12

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt * % lån 2

Andel formue kr. 15947 pr 31.12.25
Total formue kr. 279 916 pr 31.12.25

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

ikke det vi kjenner til, men kontakt styret.

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

Nei

* Lån 1 er nedbetalt mai 2026 = Saldo = 0
Lån 2 er uforandret

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: 0

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Ja

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja, men kun et dyr

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Nei

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	6725
Innhenting av opplysninger	Kr	5525
Evt. andre gebyrer	Kr	—
Kontonummer for gebyrer:		1609.04.73674

Styreleder i sameiet

Navn:

Adresse:

Telefon:

Fax:

E-post: Styret@jag42.no

Send svar til: ulrik.tandberg.boe@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 19/5-26 Oslo

Beate

Forretningsførers stempel/underskrift

* Lån 2.

Dnb 1636.7.489123 Lån

Saldo totalt 308 494

Andel av lånet kr. 71 119

12 årlige terminer, rentesats 7,0 % pr. 13.10.25

Nedbetales i 2033.

BankID Qualified Signing
Haug, Ingrid
2026-04-20
BankID Qualified Signing
Ottosen, Peder
2026-04-21
BankID Qualified Signing
Reinertsen, Andrea Enerud
2026-04-22
BankID Qualified Signing
Juell, Johanne West
2026-04-27
BankID Qualified Signing
Bjørkeland, Mads
2026-04-27
BankID Qualified Signing
Bjørkeland, Mads
2026-04-27

Årsregnskap 2025
Sameiet Jacob Aallsgate 42 A og B

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 990 754 837

Resultatregnskap

Sameiet Jacob Aallsgate 42 A og B

Driftsinntekter og driftskostnader	**Note**	**2025**	**2024**
Fellesutgifter fra sameiere		948 414	844 142
Refusjon lån fra sameierne	**2**	564 174	340 905
Inntekter kabel-tv/internett		123 348	113 430
Sum driftsinntekter		**1 635 936**	**1 298 477**
Renhold/søppelkjøring		107 885	89 830
Forsikringspremier		330 760	287 267
Strøm og fyring		7 737	9 948
Kommunale avgifter		312 507	288 053
Kostnader kabeltv		127 547	113 240
Styrehonorar m.m	**3**	22 820	22 820
Vedlikehold gården	**4**	19 566	141 605
Vedlikehold uteareal		23 186	6 853
Gårdsbestyrelse/revisjon/advokatutg.		50 414	128 128
Kontingenter		13 919	2 130
Bankomkostniger		480	446
Andre driftskostnader		123	3 549
Sum driftskostnader		**1 016 944**	**1 093 868**
Driftsresultat		**618 992**	**204 609**
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		388	0
Annen finansinntekt	**5**	30 695	27 261
Renteutgifter		68 438	90 581
Annen finanskostnad		1 340	1 200
Resultat av finansposter		**-38 695**	**-64 520**
Resultat før ekstraord.inntekter og kostn.		**580 296**	**140 090**
Ekstraordinære inntekter og kostnader			
Årsresultat		**580 296**	**140 090**
Diponering/Dekning av årsresultatet			
Årsunderskudd overført til egenkapital		-580 296	-140 090
Sum overført		**-580 296**	**-140 090**

Balanse

Sameiet Jacob Aallsgate 42 A og B

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		40 500	40 500
Sum varige driftsmidler		**40 500**	**40 500**
Finansielle driftsmidler			
Sum anleggsmidler	**6**	**40 500**	**40 500**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordringer på sameierne	**7**	-38 127	3 093
Andre kortsiktige fordringer	**7**	106 297	94 231
Sum fordringer		**68 170**	**97 324**
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		**244 820**	**148 775**
Sum omløpsmidler		**312 990**	**246 098**
Sum eiendeler		**353 490**	**286 598**

Balanse

Sameiet Jacob Aallsgate 42 A og B

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital (underbalanse)	**8**	-347 914	-928 210
Sum opptjent egenkapital		**-347 914**	**-928 210**
Sum egenkapital		**-347 914**	**-928 210**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Lån Dnb	**2**	668 330	1 146 195
Sum annen langsiktig gjeld		**668 330**	**1 146 195**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 074	11 438
Gjeld til Sva Regnskapskontor AS		0	998
Forskudd fra sameierne	**7**	0	56 177
Sum kortsiktig gjeld		**33 074**	**68 613**
Sum gjeld		**701 403**	**1 214 808**
Sum gjeld og egenkapital		**353 490**	**286 598**

OSLO, 20.04.2026
Styret i Sameiet Jacob Aallsgate 42 A og B

Mads Bjørkeland	Johanne West Juell	Ingrid Haug
styremedlem	styreleder	styremedlem

Peder Ottosen	Andrea Enerud Reinertsen
styremedlem	styremedlem

Sameiet Jacob Aallsgate 42 A og B

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

NOTE 1
Regnskapsprinsipper

Virksomhetens art og hvor den drives fra
Sameiet er et eierseksjonssameie , som har forretningsadresse i Oslo

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

Inntekter
Felleskostnader, refusjon lån fra sameiere og inntekter kabel-tv/internett inntektsføres månedlig. Samt utleie av seksjon 1 kjeller.

Hovedregel for klassifisering og Vurdering av eiendeler og gjeld
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktiggjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

NOTE 2
Lån Dnb
Lån 1 er i DNB, lånenr. 1636.45.63683 Lånet ble refinansiert høsten 2021 og er beregnet innfridd 2031. Opprinnelig lånebeløp var kr. 1 045 000,-. Lånesaldo pr. 31.12.2025 er kr. 359 835,92.
Lånet er sikret med pant i sameiets eiendom.
12 sameiere har innfridd sin andel av lånet, mens 8 sameiere betaler avdrag og renter til sameiet hver måned.

Lån 2 er i DNB, lånenr. 1636.74.89123, lånet er tatt opp i 2023 vedrørende balkongprosjektet. Dette lånet har en annen brøk enn hovedlånet. Lånet var på kr. 545 570,- og er beregnet innfridd 2033. Lånesaldo pr. 31.12.2025 er kr. 308 493,98.
Lånet er sikret med pant i sameiets eiendom.
15 sameiere har innfridd sin andel av lånet, mens 5 sameiere betaler avdrag og renter til sameiet hver måned.

NOTE 3
Styrehonorar
Det er utbetalt styrehonorar for perioden 2024-2025 i 2025.
Styrehonorar kr. 20 000,-
Arb.g.avg. kr. 2 820,-
Totalt kr. 22 820.-

Det er ingen ansatte i sameiet.

NOTE 4
Vedlikehold gård

Tfc-Technical	kr.	8 312,-
Addsecure	kr.	1 335.-
Norsk Kunstglass	kr.	5 272,50
Domene.no	kr.	4 646,-,
Sum	**kr**	**19 565,50**

NOTE 5
Annen finansinntekt
Kundeutbytte fra Gjensidige kr. 29 715,- og purregebyr kr. 980,-.

NOTE 6
Seksjon 1
Seksjon 1 er et kjellerlokale under begravelsesbyrået. Den ble overdratt til sameiet som en del av et kompromiss med B.T. Eiendom (utbyggere av 5 etasje leilighetene) som eide denne opprinnelig. Seksjonen har periodevis vært utleid til en sameier. Lokalet er leid ut fra 01.07.21.

NOTE 7
Fordringer
Restanse fellesutgifter pr. 31.12.25 er kr.- 38 127,-.
Det er forskuddsbetalt fellesutgifter for 2026 med kr. 59 573.- pr. 31.12.25.
Andre kortsiktige fordringer er forskuddsbetalte kostnader for 2026 med kr. 106 296,56.

NOTE 8
Egenkapital
Annen egenkapital pr. 01.01 kr. - 928 210,04,-
Overskudd 2025 kr. 580 296,38
Annen egenkapital 31.12 (underbalanse) kr. - 347 913,66.
Den negative egenkapital er finansiert ved lån i DNB. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Til årsmøtet i
Sameiet Jacob Aallsgate 42 A og B

Godkjent revisjonsselskap
Revisornummer 991 096 957 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Postadresse: Postboks 1018, 1803 Askim

Besøksadresser:
Vangsveien 10, 1814 Askim
Akersgata 41, 0158 Oslo

Tlf: +47 91 800 500

post@revision.no
www.revision.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Jacob Aallsgate 42 A og B som viser et overskudd på kr. 580 296. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift

Penneo Dokumentnøkkel: L58E9-I3D72-IT7RT-2LES9-LQJQ5-K5HI4

skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

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

Oslo, 28. april 2026
AS Revision

Kristine Lillo Mørck
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: L58E9-I3D72-IT7RT-2LES9-LQJQ5-K5HI4

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

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

Kristine Lillo Mørck
Statsautorisert revisor
På vegne av: AS Revision
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1194263
IP: 62.101.xxx.xxx
2026-04-28 11:02:20 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: L58E9-I3D72-IT7RT-2LES9-LQJQ5-K5HI4

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Budsjett 2026

3600	Fellesutg. fra sameierne	-1 005 330,00
3605	Kabeltv	-131 784,00
3610	Lån-refusjon fra sameier	- 0,00
3900	Annen driftsrelatert innt	- 6 000,00
Salgs- og driftsinntekt		**-1 143 114,00**
Lønnskostnad		
5330	Styrehonorar	30 000,00
5400	Arbeidsgiveravgift	4 230,00
Lønnskostnad		**34 230,00**
Driftskostn. og av- og nedskrivninger		
6330	Forsikringspremier	337 240,00
6340	Lys, varme	10 000,00
6360	Renhold	110 000,00
6380	Kommunale avgifter	319 118,00
6381	Eiendomsskatt	485,00
6385	Kostander Digital-tv	131 822,00
6390	Div kostnad lokaler	10 000,00
6620	Reparasjon og vedlikeho	100 000,00
6701	Revisjonshonorar	12 000,00
6705	Gårdsbestyrelse	55 000,00
7400	Kontingent,	2 200,00
7790	Annen kostnad,	5 000,00
Driftskostnader		**1 092 865,00**
8070	Annen finansinntekt	-29 500,00
Årsresultat (overskudd)		**-45 519,00**

VEDTEKTER

FOR SAMEIET JACOB AALLSGATE 42 A OG B

Vedtatt i sameiermøte
26. april 2005
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31.
Oppdatert i sameiermøte 28. april 2015.
Revidert ihht den nye eierseksjonsloven 09. desember 2019
Vedtatt i ekstraordinært årsmøte 09. desember 2019

§1 NAVN OG OPPRETTELSE

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 215, bnr. 145 i Oslo kommune med påstående bygninger. Sameiets navn er **Jacob Aalls gate 42 A og B**. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 24.12.1987.

§2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Sameiet består av 19 boligseksjoner (og 2 næringsseksjoner) i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 24.12.1987.

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens bruttoareal, BRA.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven §31.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på

grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne og deres eventuelle leietakere plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler, se også vedtektenes **§11 Fravikelse**.

2.3.2 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr som er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2.3.3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at sameiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil årsmøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

§3 VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

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.

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, slikt som

a) inventar,
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker,
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat,
d) vegg-, gulv- og takbelegg, himlingsplater,
e) sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom,
f) skillevegger, listverk,
g) skap, benker, glassruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør, og annet.

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.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Se også vedlegg om vedlikehold av takterrasser. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Alle seksjoner skal være utstyrt med eget godkjent slukkemiddel og røykvarsler. Portabelt slukkemiddel skal plasseres på fast, lett tilgjengelig sted. Røykvarsler skal monteres i tak, minimum 50 cm fra vegg. Pulverapparat skal kontrolleres av godkjent kontrollør hvert 5. år og leveres til service eller skiftes ut etter 10 år. Skumapparat skal til service eller skiftes ut hvert 5. år. Røykvarsler skal skiftes ut etter maksimalt 10 år.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere. Dette omfatter 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.

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.

3.2 Fellesarealer

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger 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. Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

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.

§4 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

§5 LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt 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.

§6 ÅRSMØTET

6.1 Årsmøtets myndighet, Mindretallsvern

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøtet holdes hvert år innen utgangen av juni, jf. eierseksjonsloven § 41. Ekstraordinært årsmøtet skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

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

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

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

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

6.2 Innkalling til årsmøtet

Styret innkaller til årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøtet kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

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.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Det ordinære årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet, dvs.

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

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

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav.

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§7 STYRET

7.1 Plikt til å ha et styre, Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre bestående av tre til fem medlemmer og ett varamedlem. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak om og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

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

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

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Det skal føres referat fra hvert styremøte, og referatet skal godkjennes på etterfølgende styremøte.

§8 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 (pålegg om salg) og § 39 (utkastelse).

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

§9 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 vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Styret skal forhåndsgodkjenne tilkobling av ildsted til pipeløp. Noen av pipeløpene er fra byggeåret, har ingen ildsteder tilkoblet og er ikke i forskriftsmessig stand. Det er forbundet med stor brannfare å koble seg til et slikt pipeløp.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 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.

Årsmøtet kan sette som vilkår for å gi tillatelse til bygningsmessige endringer i seksjon eller på fellesareal sameieren har enerett til å benytte, som for eksempel balkonger, terrasser og boder, at sameieren påtar seg ansvaret for alt fremtidig vedlikehold, samt utbedringer av eventuelle skader som følger av endringen.

§10 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§11 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39 (utkastelse).

§12 MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§13 FORRETNINGSFØRER

14.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks, og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

14.2 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.

§14 REVISJON OG REGNSKAP

15.1 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.

15.2 Plikt til å ha revisor

Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges. I sameier med 20 eller færre seksjoner kan årsmøte med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet, jf. eierseksjonsloven § 65.

§15 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§16 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.

VEDLEGG OM VEDLIKEHOLD AV TAKTERRASSER

Eierne av loftsleilighetene har ansvaret for at varmekablene på egen takterrasse står på fra 1. oktober til 1. april. Eierne må også sørge for å holde terrassens sluk og avløpsrør åpne hele året.

Kontroll av varmekabler

Eierne av loftsleilighetene har ansvaret for at varmekablene på egen takterrasse, både i selve gulvet og i sluket står på fra 1. oktober til 1. april. Både eier og beboere må vite hvor strømbrytere til terrassevarme er plassert. Det kan være separate brytere til varmekabler i gulv og varmekabler i sluk. Dersom eier ikke selv bor i leiligheten, er eier ansvarlig for at beboere er kjent med vedtektene og gjennomfører nødvendige tiltak og kontroller til gitte tidsfrister.

Eierne må også påse at varmekabler avgir varme slik at terrassene holdes fri for is og snø. Kabler i gulvet undersøkes enkelt ved å kjenne med bar hud at gulvflisene på terrassen blir lunkne til tross for kald utetemperatur. Varmekabel i sluk ligger kveilet under risten som dekker sluket, og skal også avgi merkbar varme. Risten kan vippes opp ved hjelp av en skrutrekker, og kabelen ligger synlig kveilet nede i sluket. Kabelen skal kjennes lunken mot hud.

Dersom varmekabler blir påsatt og flisene og kabelen i sluket forblir kalde, eller terrassen blir dekket med snø eller is i vinterperioden, må først sikringsskapet i leiligheten sjekkes, dernest hovedsikringer til leilighet i sikringsskapet i kjeller (35 ampere). Dersom ingen av disse er årsak til strømbrudd må styret varsles umiddelbart for undersøkelse og eventuell rekvirering av elektriker.

Kontroll av avløp

Eierne må sørge for at terrassens sluk og avløpsrør holdes åpne hele året. Løv, sand eller andre sedimenter som tetter hullene i risten eller selve sluket må fjernes fortløpende så det ikke blir til hinder for vannavløp. Dette kan med fordel undersøkes samtidig som man inspiserer sluket når kablene settes på 1. oktober, men må også kontrolleres løpende; spesielt etter særskilt mye nedbør. Det er viktig å ikke bruke skarpe gjenstander nede i sluket da det kan forårsake hull i membran eller sluk. Høytrykksspyler må ikke brukes i sluket da trykket kan slite rørleddene fra hverandre. Dersom det er vann over hele terrassegulvet eller nede i sluket som ikke synker naturlig, bør styret orientere umiddelbart for eventuell vurdering av rørlegger. Dersom det setter seg fremmedlegemer lengre inn i avløpsrørene som beboer ikke evner å fjerne selv uten fare for rørene, må en godkjent rørlegger gjøre jobben. Rørlegger må da orienteres om vedtektene rundt vedlikehold, slik at vedkommende ikke bruker høytrykksspyler eller kraftigere metoder enn rørtypen og rørdimensjonen tåler. Om det er tvil kan rørlegger rådføre seg med styret.

Overdragelse ved salg av seksjon i 5. etasje

Eier er ansvarlig for å orientere og instruere ny kjøper om punktene over. Vi anbefaler at overdragelse av vedlikeholdsansvaret ved salg av seksjonen fremlegges som en skriftlig erklæring av selger til kjøper. Denne kvitteres av selger som avgitt og kjøper som mottatt og forstått. Selger gir kjøper kopi av vedtektene, og en kopi av erklæringen legges i styrets postkasse eller overleveres personlig til et styremedlem for arkivering om dette er ønskelig.

Husregler
Jacob Aalls gate 42 a&b

1. Vi tar alminnelig hensyn til naboene, og unngår høy musikk og annen støy nattestid
2. Skal du ha sammenkomster sier du fra til naboen på forhånd
3. Sykler plasseres i portgang eller fellesbod i A–kjelleren
4. Fellesarealer på loft, i kjeller og trappeganger er ikke lagerplass
5. Søppel skal fjernes. Går det ikke i den vanlige søppeltømmingen må du selv sørge for å fjerne det
6. Bakhagen kan ”reserveres” til eget arrangement med en ukes varsel til naboene
7. Fellesarealene skal ikke brukes til hundetoalett

Sameiermøtet, 26. april 2005

Sag. 1914.

703
14

Anmeldelse.
Beregning.
Beregning.

$\frac{337}{1914} = \frac{244}{15} : \frac{645}{15}$

Expeditions-Dekument

angaaende Opmaalingsforretning.

paa Matr.-No. 42 Jac. Hals gk.

endelig attesteret 24.2.1921

indleveret 16de mai 1914. Attesteret

KRISTIANIA
JN. 2771
1914.

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

Kristiania den 16de Mai 1914

O. Bjelke Hotterud

OPMAALINGS-KONTORET KRISTIANIA
724
1914

Tierfortrinsretten ved gravning af kloakledning mod nabogrunden er forbeholdt, men vil neppe bli benyttet. For 10. Alleés gate er denne 3,75 m lengere, den maa tilpasses. For Alleés gate og Løkkeveien er kun foreløbig gravedybden beregnet av hensyn til kloakledningen, idet denne paa denne 56,6 m lange str. for 10. Alleés gate foreløbig maa legges med 1:109,2 og derefter vaterpas med 1:114,3.

Kristiania 19 mai 1914

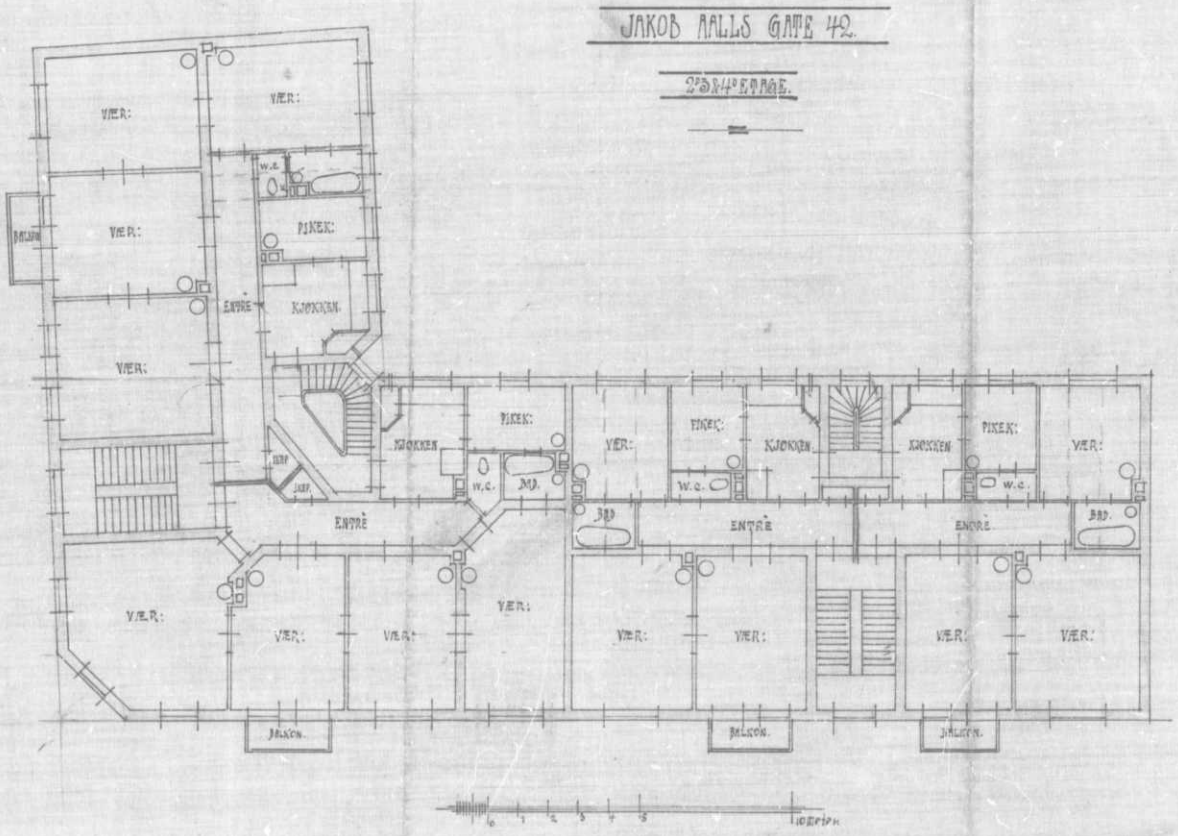
Hansen

668-14. 708 14

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

JAKOB AALLS GATE 42.

2DEN 4DE ETASJE.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 30.06.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201612630-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Guro Langemyhr | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JACOB AALLS GATE 42 A OG B	Eiendom:	215/145/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Jacob Aallsgt 42	Adresse:	Jacob Aalls gate 42, 0364 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Jacob Aalls gate 42 A Og B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av bolkonger, mottatt 31.05.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201612630			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	24.10.2016	5/2
Plan 2.-4. etasje	B1635-01	20.10.2016	5/4
Fasade 1	B1635-02	20.10.2016	5/5
Fasade 2	Fasader	20.10.2016	5/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

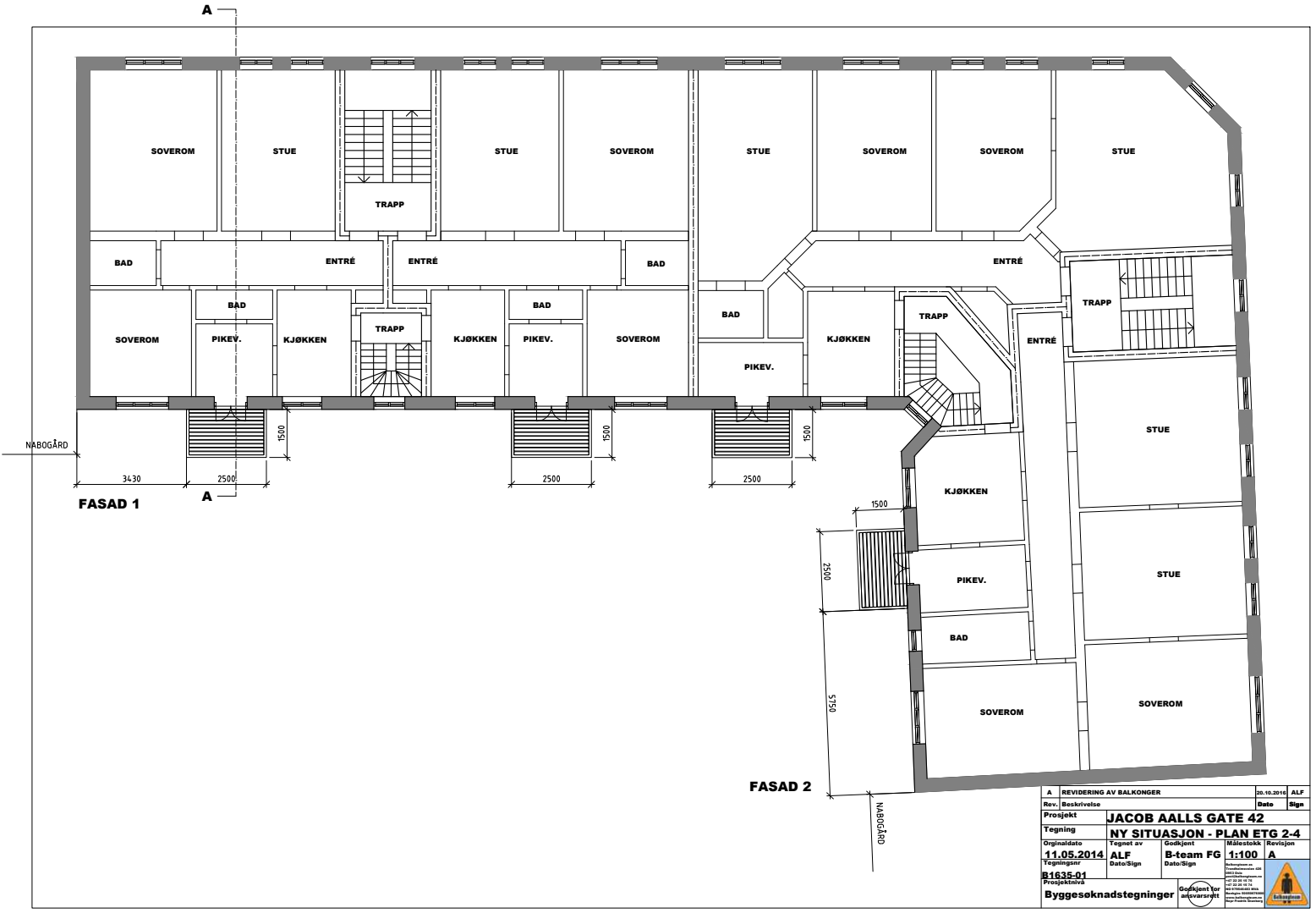
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.06.2017 av:

Guro Langemyhr - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Jacob Aallsgt 42, Jacob Aalls gate 42, 0364 OSLO, auduni@gmail.com



A	REVIDERING AV BALKONGER	20.10.2016	ALF
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	JACOB AALLS GATE 42				
Tegning	NY SITUASJON - PLAN ETG 2-4				
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon	
11.05.2014	ALF	B-team FG	1:100	A	
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign			
B1635-01					
Prosjektnivå	Byggesøknadstegninger	Godkjent for ansvarsrett			

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT
26.OKT.87 070018
BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

NEKTET TINGLYST 5/11 1987
SAK NR. 293/1987

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

DAGBOKFØRT
24.DEC.87 087116
BYSKRIVEREN I OSLO

1. Eiendom	Gnr. 215	Bnr. 145	Fnr.	Kommune OSLO
2. Eier	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)
	KAI INGEMANN-POULSEN			020419
	JAN INGEMANN-POULSEN			260118 [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) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

☒ bruksenhetenes areal
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

☒ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (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).

Avskriftens riktighet bekreftes

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

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 2510	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	N	80	21	B	75
2	N	120	22		
3	B	190	23		
4	B	145	24		
5	B	145	24		
6	B	139	26		
7	B	143	27		
8	B	99	28		
9	B	99	29		
10	B	139	30		
11	B	143	31		
12	B	99	32		
13	B	99	33		
14	B	139	34		
15	B	143	35		
16	B	99	36		
17	B	99	37		
18	B	125	38		
19	B	115	39		
20	B	75	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		2510

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

SAMEIET FORBEHOLDES PANTERETT FOR KR. 20.000,- I HVER SEKSJON TIL DEKNING AV FELLESUTGIFTER. DENNE PANTERETT SKAL HA PRIORITET ETTER 90% AV DEN TIL ENHVER TID GJELDENDE LÅNETAKST ETTER FORSIKRINGSRÅDETS REGLER TIL ENHVER TID.

Dato: 6.8.87

Sted: OSLO,

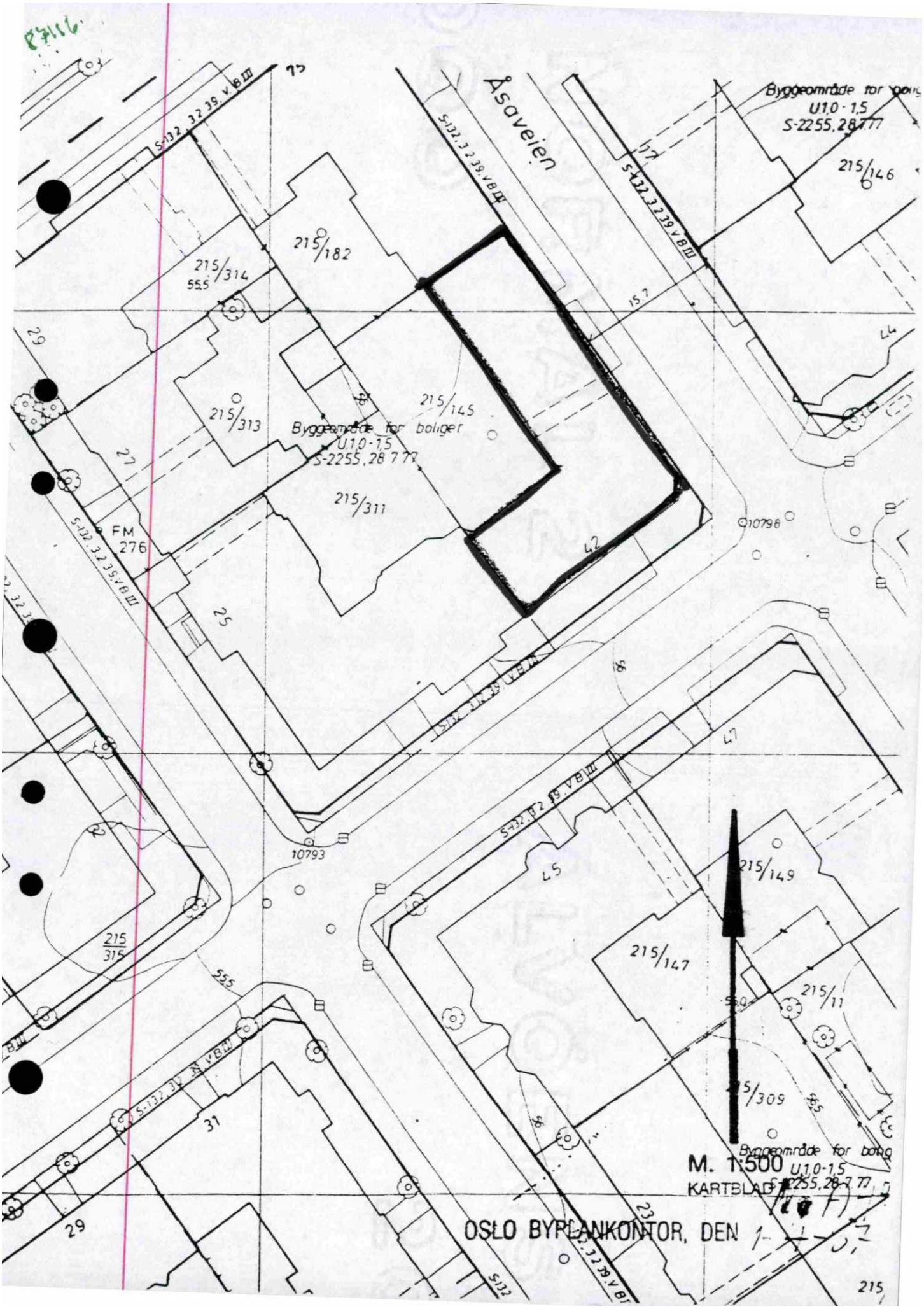
Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Dokumentet returneres til:

Navn: ADV. PER TANGEN
EIENDOMS- OG INKASSOAVD. A/S
Kristian Augusts gate 19 VII Oslo 1
Telefon: (02) 20 80 08 – 20 80 25

Adresse

Telefon


Åsaveien
Byggeområde for boliger
U10-1,5
S-2255, 28 777
215/182
215/314
215/313
215/145
215/311
215/146
215/149
215/147
215/11
215/309
215/315
FM 276
10793
10798
M. 1:500
KARTBLAD
OSLO BYPLANKONTOR, DEN


7
SNR 3
GJ. gående
BOLIGAREAL
VASKERI
LAGER
AREA
SNR 7
LAGER
FELLESBOD FOR BEGGE OPPGANGER
27.2M²
SNR 4
GJ. gående
BOLIGAREAL
VASKERI
SNR 5
GJ. gående
BOLIGAREAL
KJELLER
JACOBALLS GT 42
KJELLERPLAN
PER LIE

Side 5 av 9
Attestert kopi av dok.nr. 1987/87116/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 12:48
Kartverket

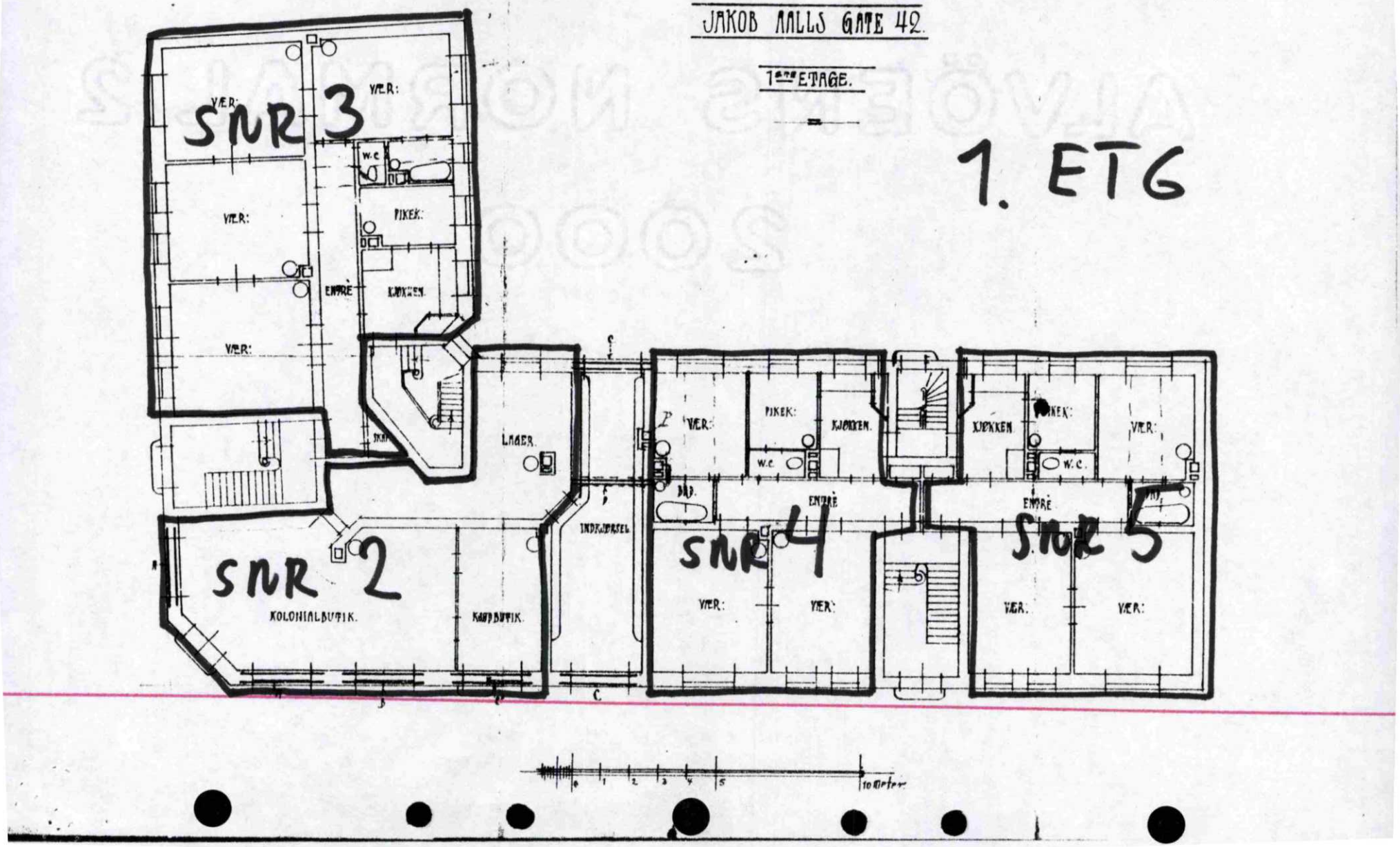
2

NEDFOTOGRAFERT- 10 X

JAKOB AALLS GATE 42.

1. ETAGE.

1. ETG

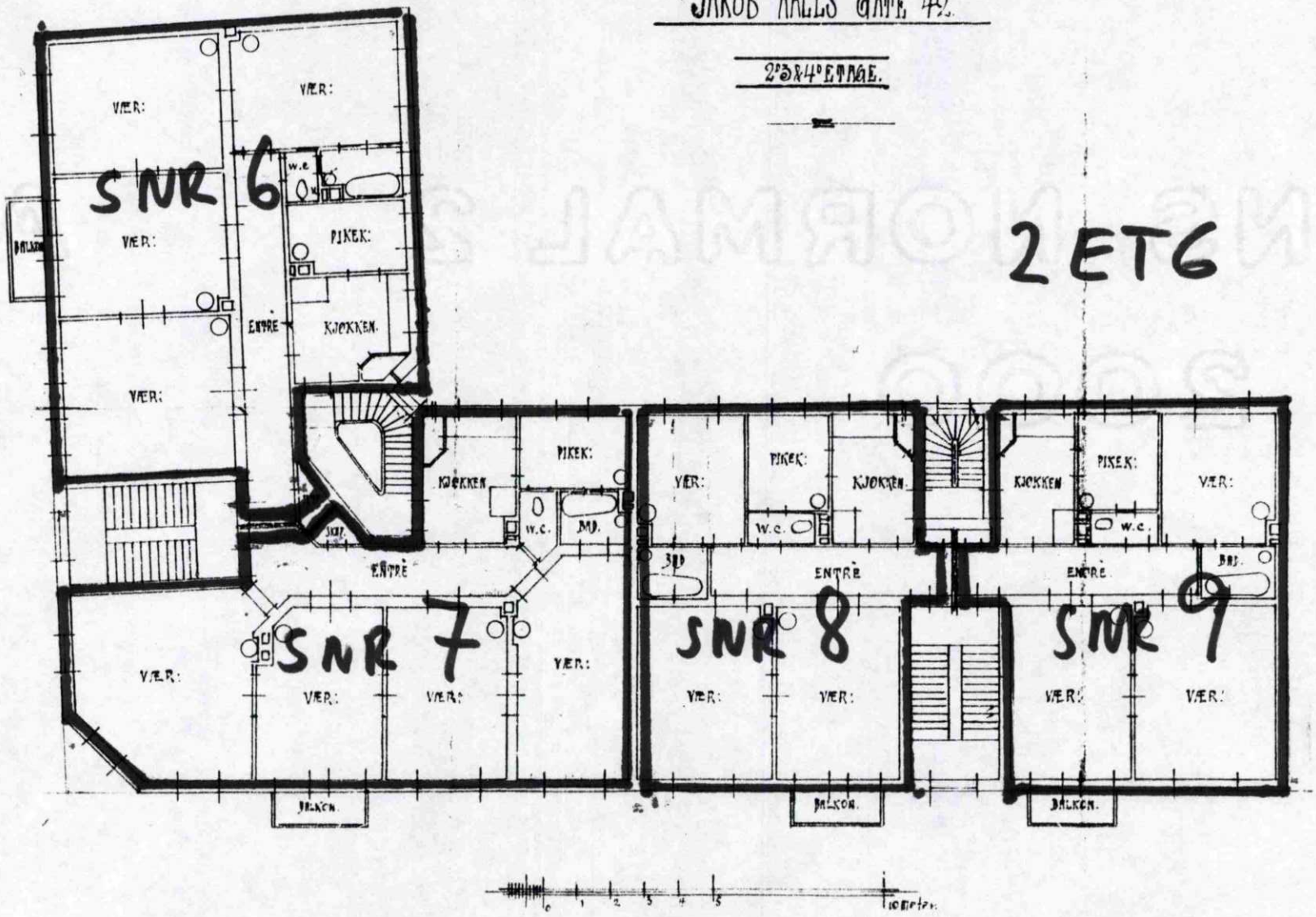


Attestert kopi av dok.nr. 1987/87116/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 12:48
Kartverket

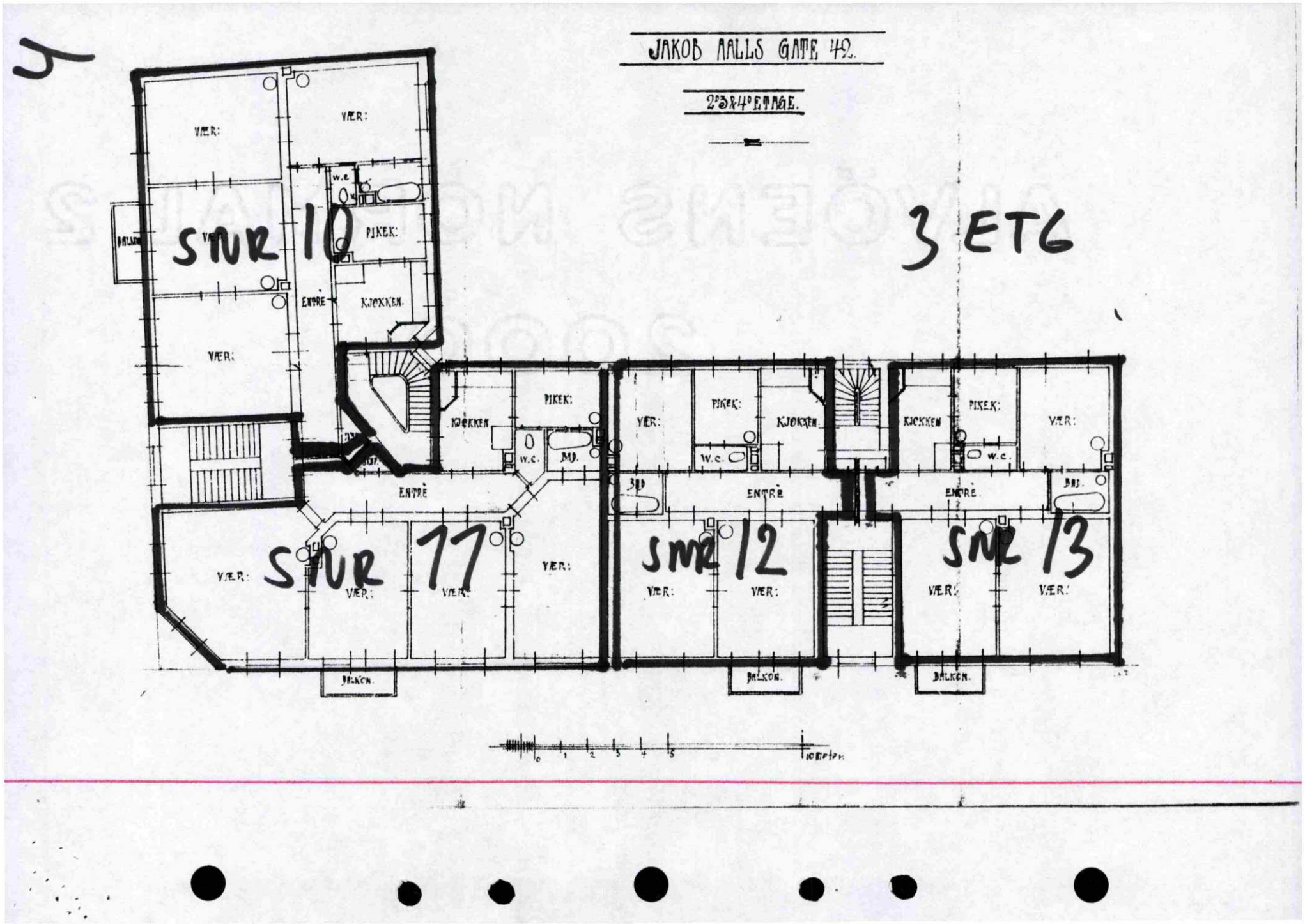
3

JAKOB AALLS GATE 42.

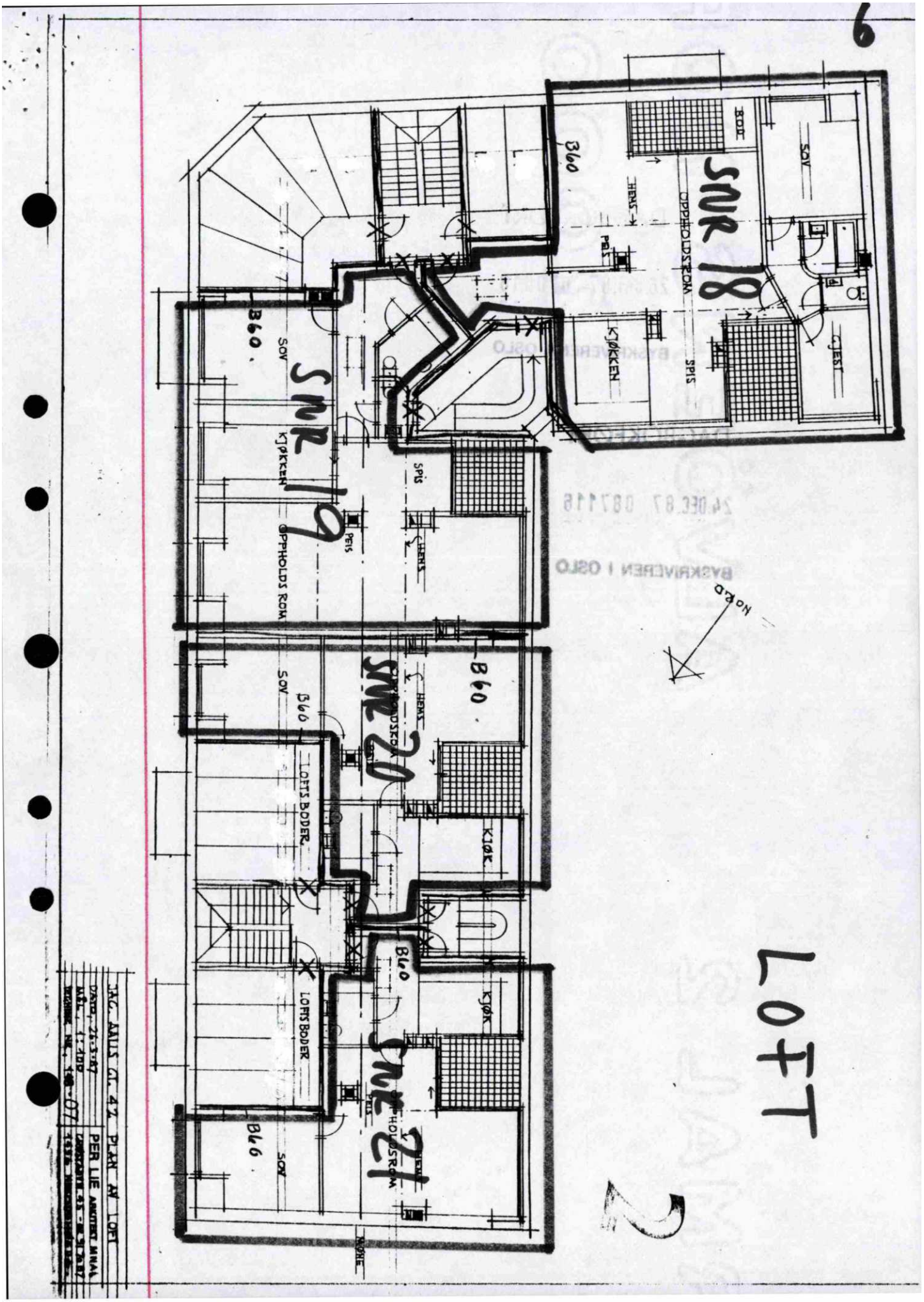
2DE & 4DE ETTAGE.

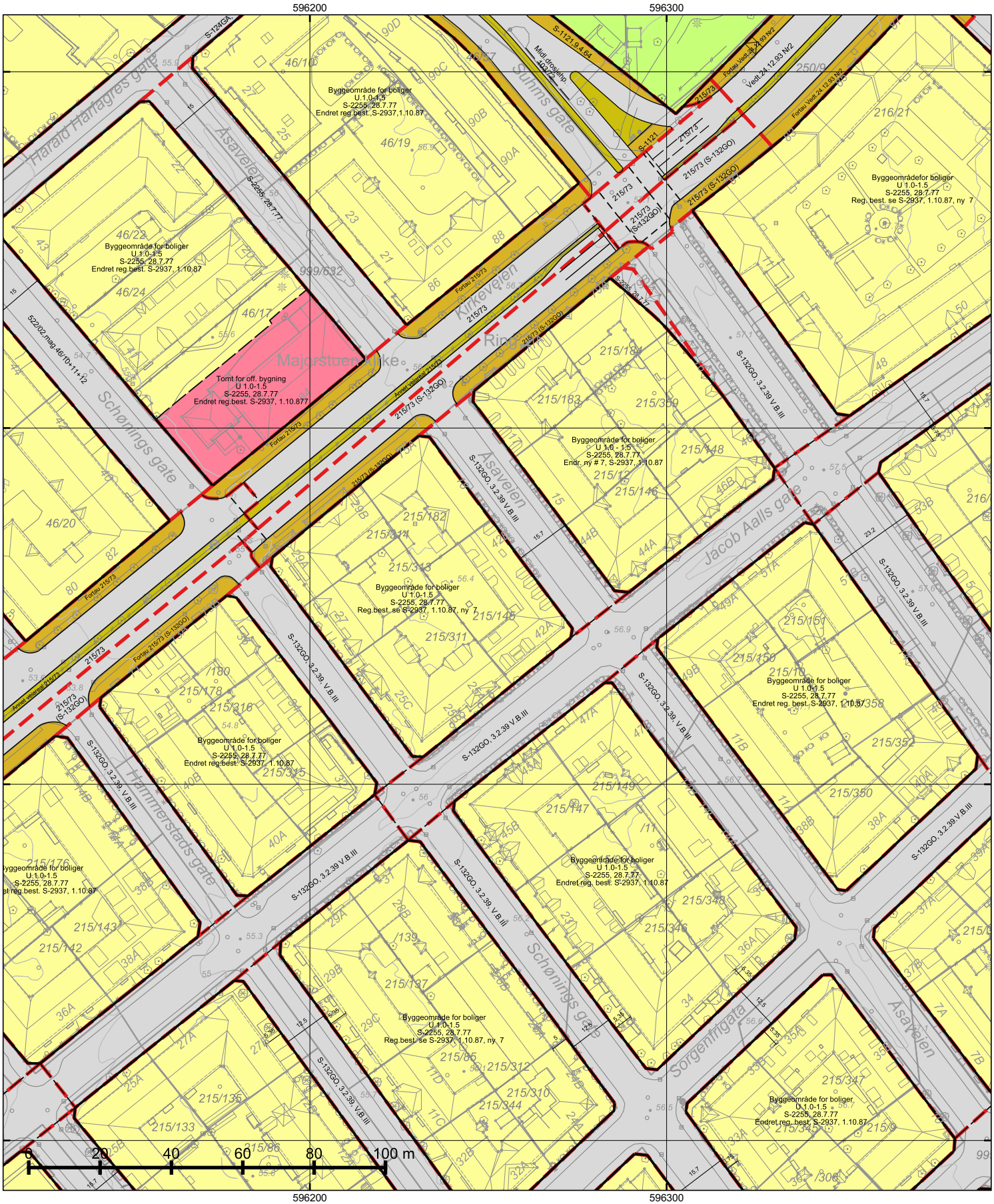


Side 7 av 9
Attestert kopi av dok.nr. 1987/87116/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 12:48
Kartverket



JAKOB AALLS GATE 42.
2 OPPGANGER.
SNR 14
SNR 15
SNR 16
SNR 17
4. ETG


6
SNR 18
SNR 19
SNR 20
SNR 21
LOFT
7
B60
B46
SOV
KJØKKEN
SPIS
OPPHOLDSROM
LOFTS BODER
HENS
PEIS
BAD
KJØK
HOVEDROM
JAC. AALLS GT. 47. PLAN AV LOFT
PER LIE



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

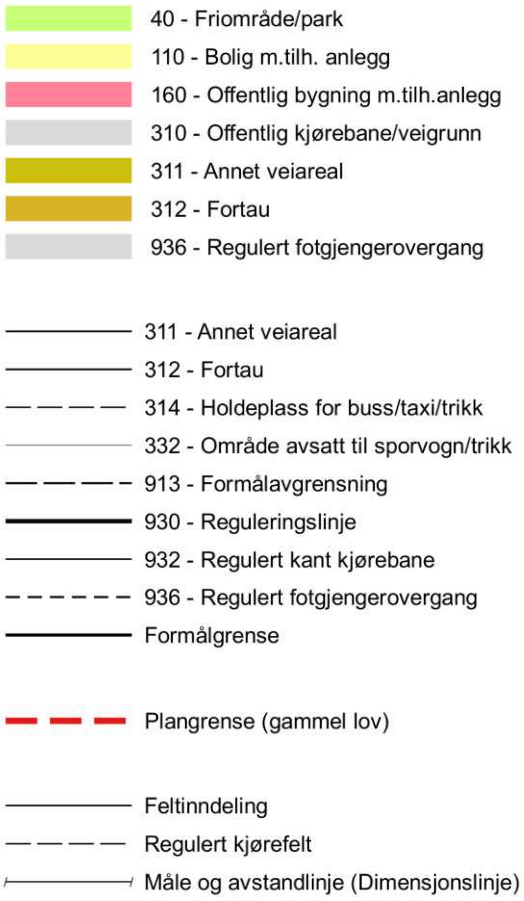
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

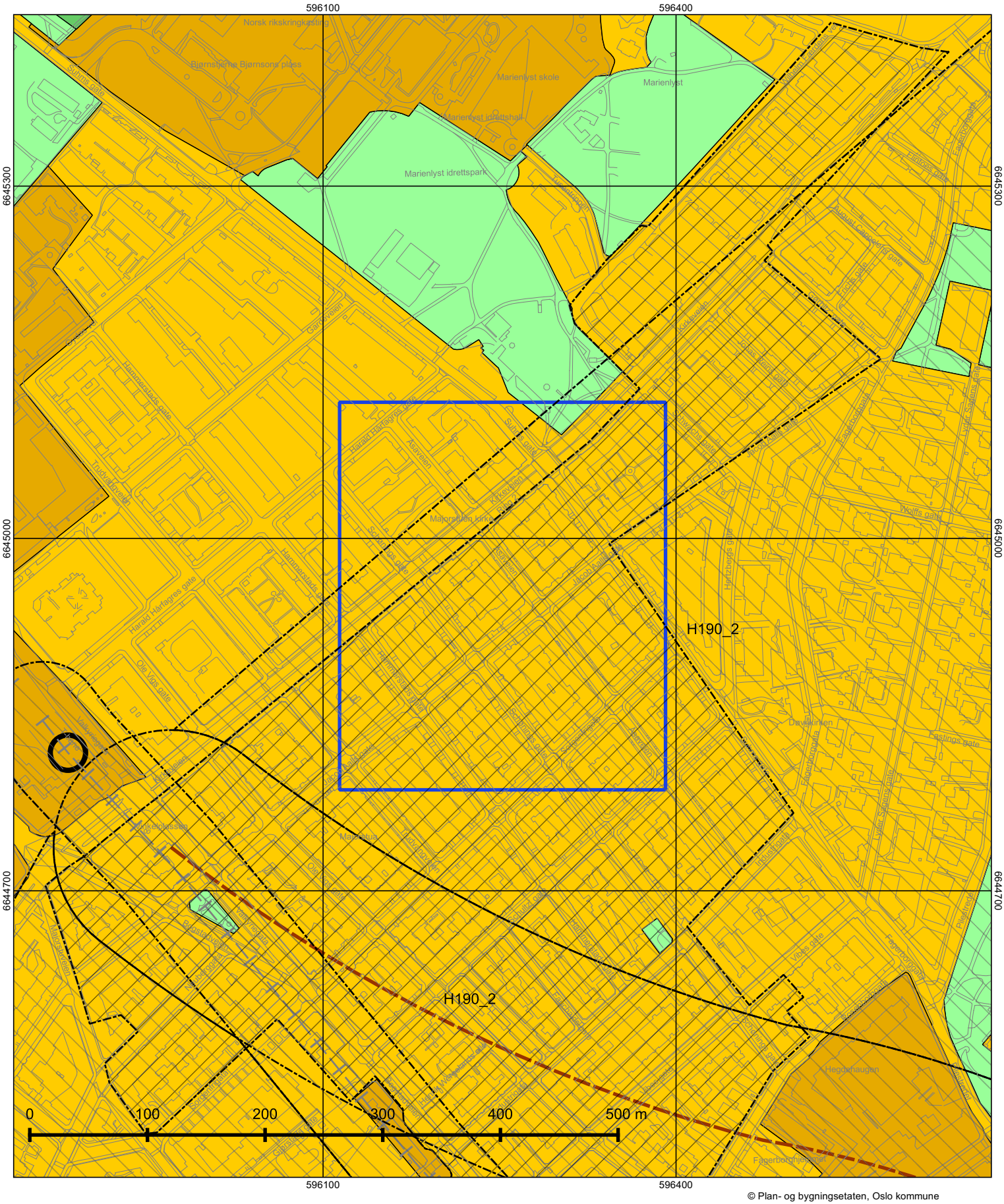
PlottID/Best.nr: 158179/ 86533245
Deres ref.:
Adresse: Jacob Aalls gate 42
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/145

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: 19.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158179/86533245
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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 19.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533245
Deres ref: 9219834

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 215, BNR. 145.

Vi viser til bestilling av 19.05.2026 for eiendom gnr. 215, bnr. 145.

GNR. 215 BNR. 145

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.06.1904.

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

952 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

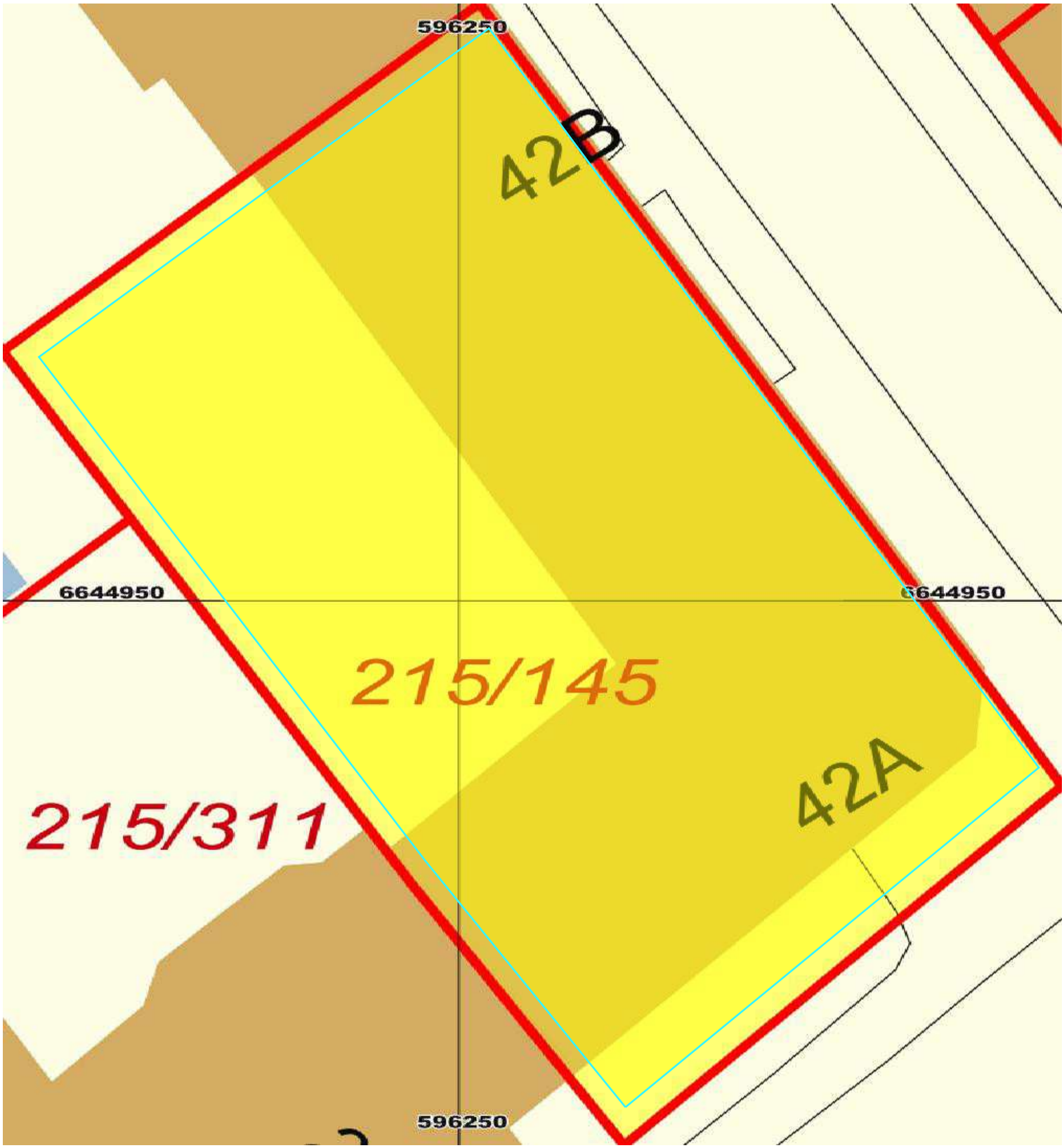
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 42 A, 0364 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 145, Snr. 15, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260335

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Ulrik Tandberg Bøe

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 412 62 653

E-post: ulrik.tandberg.boe@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.
