



**PRIVATMEGLEREN**  
DYVE & PARTNERE

**JACOB AALLS GATE 3 B**

# Vedlegg

Megleres verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Energimerke

Meglerbrev

Årsmøte innkalling

Årsmøte protokoll

Vedtekter

Husordensregler

Ferdigattester

Original byggetegning

Servitutter og seksjonering

Reguleringskart

Arealbekreftelse

S-2255

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Jacob Aalls gate 3B, 0368 OSLO

Gnr: 215

Bnr: 110

Snr: 0

Tilstandsrapport



**Boligtype: Leilighet**



**Byggeår: 1937**



**BRA: 89 m<sup>2</sup>**



**BRA-i: 85 m<sup>2</sup>**

## Oppsummering av tilstandsgrader

1

TG-0

11

TG-1

2

TG-2

1

TG-3

1

TG-IU

**Den bygningsakkyndige erklærer uavhengighet: Ja**

**Den bygningsakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja**

**Den bygningsakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja**

# 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 rapportssystemet 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 kostnadsestimater 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 påførede 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 <b>03.06.2026</b>	 Rapportdato <b>05.06.2026</b>
---	--

### Hjemmelshavere

 Navn <b>Charlotte Agathe Fasting</b>	 Tilstede ved inspeksjon <b>Ja</b>	 Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? <b>Ja</b>
 Navn <b>Peder Berger Haukeberg</b>	 Tilstede ved inspeksjon <b>Ja</b>	 Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? <b>Ja</b>



Navn	Telefon
<b>Thomas Olsen</b>	<b>+4797083225</b>
Firma	Epost
<b>BmTakst AS</b>	<b>bmtakst@gmail.com</b>

**THOMAS OLSEN**

### 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 tømrefaget. 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 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 bygteknisk forskrift.

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

<b>Internt bruksareal</b>	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
<b>Eksternt bruksareal</b>	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.
<b>Innglasset balkong</b>	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)
2. etasje	89	85	4	0	5
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>89</b>	<b>85</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>5</b>

#### Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
2. etasje	89	0	89
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>89</b>	<b>0</b>	<b>89</b>

### 2. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Soverom 1
- Soverom 2
- Bad
- Stue/Kjøkken

### 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). Arealene er målt etter beste faglige skjønn og i henhold til gjeldende retningslinjer, men det tas forbehold om at avvik kan forekomme som følge av at leiligheten har en vanskelig karakter. Dette medfører at det kan være mindre arealavvik.

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 på loft nr 208 på 2m<sup>2</sup>

Bod i kjeller nr 208 på 2,4m<sup>2</sup>

### Byggemåte:

- - Grunnforhold av antatt leirholdige masser.
- - Grunnmur oppført i mur/betongkonstruksjon.
- - Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av mur/betong tekket med murpuss.
- - Etasjeskille av betong.
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Taket er flatt tekket med papp (ikke inspisert)
- - Det medfølger bodplass i kjeller.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting



Type

Balkong

Det er oppført en balkong på 4,8m<sup>2</sup>

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

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 en balkong på 4,8m<sup>2</sup>.

Balkongen er oppført med rammekonstruksjon av stål tekket med 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 1999.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, 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 1999.

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: 8år

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 25år, 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

Betongdekke

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja



Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Etasjeskille av betong.

Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.

Ved nivelering av laser registreres det følgende:

45mm høydeforskjell i stue/kjøkken over en avstand på 4,5m

8mm høydeforskjell på soverom

7mm høydeforskjell på soverom 2

Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.

TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Utbedringskostnader

100.000-200.000

### Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-45mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.

Konsekvens: En høydeforskjell på +/-45mm kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.

Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

## 6.4 Ildsted/Skorstein



Skorsteinstype

Tegl

Er det montert ildsted?

Ja

Ildsted plassert i stue.

Type peis

Peis

Ildsted plassert i stue.

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? **Nei**

Ildsted plassert i stue.

Skorstein over tak er inspisert fra

Fra bakken

Er det sprekker i innvendig brannplate?

Nei

Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?

Ja

Det er fremlagt rapport fra brann/feiervesen datert 2025.

### Oppsummering av ildsted

TG-1

Leiligheten 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 fremlagt rapport fra brann/feiervesen datert 2025, uten behov for tiltak men med en anbefaling.

## 6.5 Kjøkkenet



Kjøkkenleverandør

Kvik Kjøkken

Når ble kjøkkenet sist renoveret?

Kjøkkenet er renoveret i 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 2020 og levert av Kvik Kjøkken. Innredningen har glatte og profilerte fronter og kompositt benkeplate med nedfelt utslagsvask.

Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, vinskap og stekovn samt platetopp.

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: Kullfilter leder ikke luft ut av leiligheten

Konsekvens: Fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av bygget, noe som kan gi dårligere inn klima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.

Anbefalte tiltak: Ingen behov pr.d.d

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Avløpsrør er oppført i plast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Avløpsrør opplyses være skiftet i 2020.

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 2020.

Avløpsrør har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.

Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.

Det registreres normal avrenning fra tappesteder.

Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.

Stakeluke er ikke lokalisert.

Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

## 6.7 Vannledninger



Type anlegg

Rør i rør system

Høiax rør i rør system.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Anlegget opplyses være fra 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 Høiax rør i rør system.

Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.

Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.

Rørskap er plassert i tak på bad.

Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.

Denne merkingen er utført og vurderes som mangelfull.

Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.

Stoppekran ble registrert i rørskap, fungerer som tiltenkt.

Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynlighet for frost.

Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

Anbefalte tiltak:

- Oppmerking av rørkurser.

## 6.8 Elektrisk



### Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Et arbeid vedrørende renovering av leilighet

Elektrikermester	Spesifikasjoner (Kunde)
Firma/Navn: V-El installasjon AS	Firma/Navn: Maritna Nicole Nass
Kontaktperson: Tomasz Ozwopki	Kontaktperson:
Adresse: Pustevika 1049, Høyf	Adresse: Jacob Aalls gate 3B
Postnr/Sted: 0218 Oslo	Postnr/Sted: 0368 Oslo
Telefon:	Telefon:
E-post: post@v-el.no	E-post:

Ordre	Kunde
Ordrenummer: 1230	Kundennummer: 10625

Anleggadresse
Firma/Navn: Maritna Nicole Nass
Adresse: Jacob Aalls gate 3B
Postnr/Sted: 0368 Oslo

Anleggsbeskrivelse
Type: Endring
Nettsystem: 230V
Arbeidsbeskrivelse: Slut - Led spalter 8 stk m/ 2 dimmer, Lampe uttak m/dimmer, 2 stk 1-veksler 1 - stak 2 stk, Lampe uttak m/ dimmer, 1-veksler - stak 3 stk, Lampe 2 stk, m/dimmer, gang - 2 lamper m/ dimmer ( kundens lamper ) kjøkken - stak 5 stk, køkkslykt - 2 duffet spalter m/dimmer, 4 lamper m/ dimmer ( kundens lamper )
Kommentar: Skrivet navn fra de anlegget var nytt er anvendt for eksisterende installasjon som er satt i bruk. Montert kundens lamper, grensenett går fra tilkobling og oppstrøms.
NEK400: 2018
Arvid (Beskriv norm):
Wår nr:
Type anlegg: Boligbrikker

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske anleggsmontasje. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installasjon/ansvarlig person
Navn: Vegard Jøakstad
Dato: 2020-11-13
Signatur: [Signatur]

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 sikringskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

### Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er fra 2020.

Sikringsskap er plassert i felles trapperom.

Det elektriske anlegget er 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 ble utført el-kontroll på anlegget i 2025 uten avvik.

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 Vannbåren varme

Type anlegg

Radiatorer

Leiligheten er oppført med vannbåren varme via radiatorer.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?

Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? **Nei**

### Oppsummering av vannbåren varme

**TG-2**

Leiligheten har oppvarming via vannbåren varme til radiatorer. En radiator er en veggopphengt ovn som er fylt med van og tilknyttet rør.

Radiatorerne plasseres på samme måte som panelovner under vinduer.

Det er trukket vannrør fra radiatoren langs fasaden, med vertikale stigerør i sjakter ned til varmesentralen i fyrromet.

Reguleringsventiler er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

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

Levetiden på vannbåren varmesystemer varierer, men generelt har rørsystem og radiator en forventet levetid på 30-50år.

TG2 settes med bakgrunn i alder på radiatorer.

### Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Eldre radiatorer har økt risiko for lekkasjer, redusert varmeeffekt og funksjonssvikt over tid. Slitasje, korrosjon og tette ventiler kan medføre vannskader og dårligere energieffektivitet.

Anbefalte tiltak:

- Følg opp anlegget med jevnlig kontroll og service. Vurder utskifting av radiatorer og ventiler ved tegn på lekkasje, korrosjon eller redusert funksjon. Lufting og eventuell trykkjustering bør utføres for å sikre optimal drift.

## 6.10 Varmtvannsbereder

### Oppsummering av bereder

TG-IU

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via borettslaget.

Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert

## 6.11 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Leiligheten er etablert med naturlig ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?

Nei

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.

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 inneklime og fukthåndtering.

## 6.12 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.

## 6.13 Radon

Har boligen radonsperre?

Nei

### Radonaktsomhet

Bygget har ikke radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført. Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10 TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak. Ifølge NGU har området lav/moderate verdier av radon i området.

### Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det er ikke etablert radonsperre og det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.  
Konsekvens: Usikkerhet rundt radonnivå med potensiell helserisiko.  
Anbefalte tiltak: Utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

## 6.14 Skred/flomfare

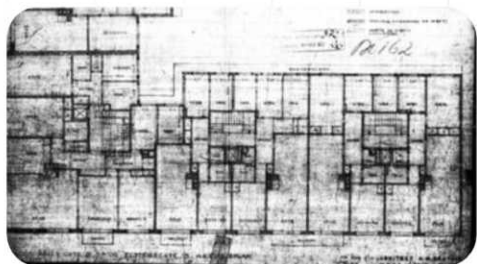
Ligger boligen i området med høy/skredfare?

Nei

### Oppsummering av skred/flomfare

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- eller flomfare.

## 6.15 Lovlighet



Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?

Nei

- Det er åpnet opp mellom rom godkjent som soverom/stue. Dette er omgjort til kjøkken/stue.
- 1 soverom er plass på rom godkjent som kjøkken.
- Bad-wc er slått sammen.
- Det er åpnet opp mellom entre/stue.

Utførte endringer fra hoveddel-hoveddel og er ikke sknadspliktig.

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 hvorefter 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

## 6.16 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?

Nei

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er renoverert i 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.

## 6.17 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 48mm 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.

Det registreres sprekk i 1-gulvflis. Denne bør skiftes.

Overflater har en forventet levetid på 25år.

Forventet gjenværende levetid: 19år.

## 6.18 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket? **Ja**

Type sluk **Langsgående sluk**

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 langsgående purus-sluk.  
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.  
Forventet gjenværende levetid: 19år.

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**

## 6.19 Sanitærutstyr



Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Geberit innebygget systerne.
- Badekar

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

Er det montert innebygd systerne? **Ja**

Er det synlig drensåpning fra innebygget systerne?

Ja

### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

## 6.20 Ventilasjon



Ventilering av rommet

Mekanisk ventilasjon

Er ventilering funksjonstestet?

Ja

Har rommet tilluft?

Ja

Registreres det tilstrekkelig avtrekk?

Ja



### Oppsummering av ventilasjon

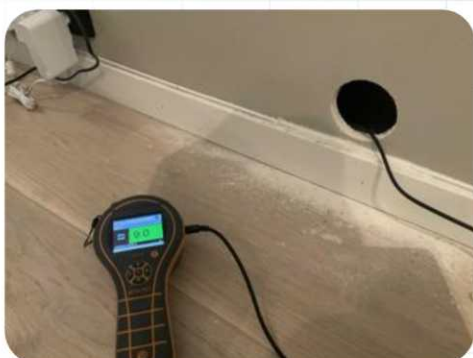
TG-1

Rommet har tilluftspalte ved terskel.

Rommet er etablert med avtrekk via mekanisk ventilasjon (felles sjakt)

Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

## 6.21 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?

Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Ble det registrert fukt eller andre skader?

Nei

### Oppsummering av fukt

TG-0

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.

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

## 6.22 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis på bad. Øvrige rom parkett.

Vegg: Flis på bad. Øvrige rom parkett.

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 undersøkelsesplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

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.

## 6.23 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på bad.
- Ildsted plassert i stue.
- Øvrig oppvarming med vannbåren varme via radiatorer.

# 7. Rapportsammendrag

## Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

### Vinduer, ytterdør og balkongdør

#### Oppsummering

Vinduer med 2-lags glass fra 1999.

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: 8år

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 25år, 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-3

### Etasjeskille og gulv på grunn

#### Oppsummering

Etasjeskille av betong.

Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.

Ved nivelering av laser registreres det følgende:

45mm høydeforskjell i stue/kjøkken over en avstand på 4,5m

8mm høydeforskjell på soverom

7mm høydeforskjell på soverom 2

Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.

TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-45mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.

Konsekvens: En høydeforskjell på +/-45mm kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.

Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

**Utbedringskostnader 100.000-200.000**

## Tekniske installasjoner

TG-IU

### Varmtvannsbereder

#### Oppsummering

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via borettslaget. Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert

TG-2

### Vannbåren varme

#### Oppsummering

Leiligheten har oppvarming via vannbåren varme til radiatorer.

En radiator er en veggopphengt ovn som er fylt med vann og tilknyttet rør.

Radiatorne plasseres på samme måte som panelovner under vinduer.

Det er trukket vannrør fra radiatoren langs fasaden, med vertikale stigerør i sjakter ned til varmesentralen i fyrromet.

Reguleringsventiler er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

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

Levetiden på vannbåren varmesystemer varierer, men generelt har rørsystem og radiator en forventet levetid på 30-50år.

TG2 settes med bakgrunn i alder på radiatorer.

#### Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Eldre radiatorer har økt risiko for lekkasjer, redusert varmeeffekt og funksjonssvikt over tid. Slitasje, korrosjon og tette ventiler kan medføre vannskader og dårligere energieffektivitet.

Anbefalte tiltak:

- Følg opp anlegget med jevnlig kontroll og service. Vurder utskifting av radiatorer og ventiler ved tegn på lekkasje, korrosjon eller redusert funksjon. Lufting og eventuell trykkjustering bør utføres for å sikre optimal drift.

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260356
Adresse	Jacob Aalls gate 3 B		
Postnr.	0368	Sted	OSLO
Selgers navn	Charlotte Fasting		

### 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?

januar 2022

##### Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4,5 år

##### Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei  Ja

##### I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtid

### Våtrom

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

Nei  Ja

#### Beskrivelse:

En liten sprekk i overflaten av flisen i det ene hjørnet.

Initialer selger:  
C F

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

## 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:

SKP bygg totalrenoverte badet i 2020.

### 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:

Dokumentasjon av utført arbeid.

## 3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- Nei  Ja

### Beskriv arbeidet som er utført:

SKP bygg gjorde dette i forbindelse med renoveringen.

## 4. Ble sluk skiftet?

- Nei  Ja

### Beskriv arbeidet som er utført:

SKP bygg gjorde dette i forbindelse med renoveringen.

## 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:

SKP bygg gjorde dette i forbindelse med renoveringen.

### 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:

Dokumentasjon av utført arbeid

## Vann/Avløp/Rør

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

Initialer selger:  
C F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

**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 takteking/takrenner/beslag?**

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

## 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

**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

## Kjeller/Underetasje/Kryp kjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

Initialer selger:  
C F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei  Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

Nei  Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

Nei  Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

Nei  Ja

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

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

## 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:**

Dokumentert arbeid gjennomført både i 2020 og 2025.

**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:**

Dokumentert arbeid fra 2020 i forbindelse med renovering, og 2025 i forbindelse med sikringsskapet.

Initialer selger:  
C F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**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, 26 februar 2025.

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ja, vi har dokumentasjon på at avvik ble rettet opp i og at saken er avsluttet.

## 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

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

Nei  Ja

Initialer selger:

C F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## 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

## 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 endringer 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, tømmerarbeid 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

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

Nei  Ja

48. Kjenner du til om det er insekter/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?

Initialer selger:  
C F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Initialer selger:  
C F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 forsikringspremie 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 næringsseiendom
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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringsseiendom, 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

02.06.2026

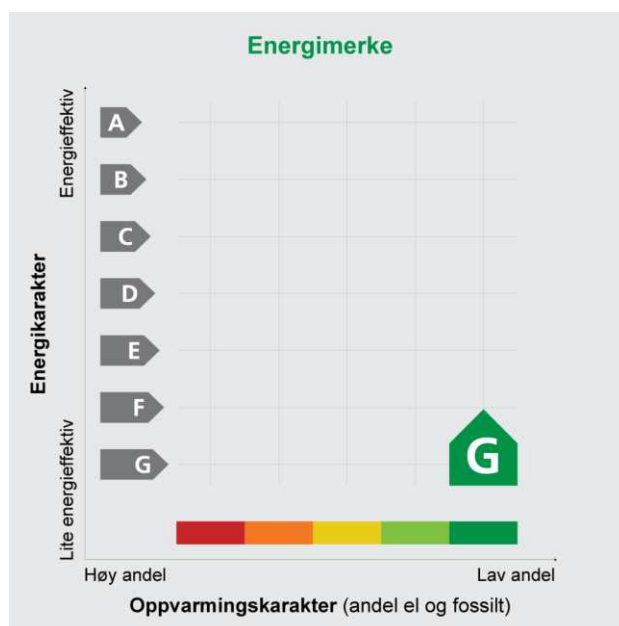
Signert av

Charlotte Fasting

## ENERGIATTEST

Adresse	jacob aalls gate 3b
Postnr	0368
Sted	oslo
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	215
Bnr.	110
Seksjonsnr.	10
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1100135
Dato	20.02.2020

Innmeldt av vipan kumar vats



Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister

- Etterisolering av yttervegg

- Termografering og tetthetsprøving

- Montering av termostatstyring på gulvvarme

- Montering av peisinnsats i åpen peis

- Tetting av luftlekkasjer

- Utskifting av vindu

- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

- Individuell varmemåling i flerbolighus

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår:** 1937

**Bygningsmateriale:** Betong

**BRA:** 86

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 5

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Fjernvarme  
Ved

**Ventilasjon:** Vet ikke

**Detaljering varmesystem:** Åpen peis

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

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

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: jacob aalls gate 3b  
Postnr/Sted: 0368 oslo  
Leilighetsnummer:  
Bolignr:  
Dato: 20.02.2020 12:00:01  
Energimerkenummer: A2020-1100135  
Ansvarlig for energiattesten:  
Energimerking er utført av: vipan kumar vats

Gnr: 215  
Bnr: 110  
Seksjonsnr: 10  
Festenr:  
Bygnnr:

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

**Tiltak 2: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

**Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 4: Utskifting av vindu**

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

**Tiltak 5: 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 på varmeanlegg****Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### **Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme**

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### **Tiltak 8: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørbnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### **Tiltak 9: Montering av peisinnstatts i åpen peis**

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinstatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnstatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

### **Tiltak 10: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

## **Brukertiltak**

### **Tips 1: 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.

### **Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

### **Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

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

### **Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tips 5: 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.

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 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.

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

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

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS  
v/Thea Sofie Lian Hvam  
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO  
E-post: thea.hvam@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260356 . Vår ref.: 5663-1-10

Dato: 01.06.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Jacob Aalls Gate 3  
Organisasjonsnr: 985200734  
Seksjonseier: Haukeberg, Peder Berger  
Medeier: Fasting, Charlotte Agathe  
Leilighetsnummer: 10  
Adresse: Jacob Aalls Gate 3 B, 0368 OSLO  
Seksjonsnummer: 10  
Gnr. 215  
Bnr. 110

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 3060141.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene inkluderer varmtvann. Sameiet har ingen garasje eller parkeringsplasser. Ny eier må bestille navneskilt på postkasse og ringeklokke gjennom sameiet. Kostnaden belastes ny eier.

### Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98207363626  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 7,05%  
Restsaldo: 774 543,55  
Innfrielsesdato: 30.10.2041  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
Administrasjonsavtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 944,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Baderomslån	403,00	
Felleskostnader	5 262,00	
Bredbånd	279,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	55,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 222,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	57 853,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98207363626
Restsaldo:	43 027,47
Kapitalkostnader:	356,51
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 43 027,47,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**

**Kapitalkostnader:**

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: [margrethe.eggan@obos.no](mailto:margrethe.eggan@obos.no) eller telefon: 22 86 58 56.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Alexander Mikael Gaardendahl, e-post: [jacoballs3@styrerommet.no](mailto:jacoballs3@styrerommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 5663

SAMEIET JACOB AALLS GATE 3

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET JACOB AALLS GATE 3

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

8. april 2026 kl. 18:00, Katarinahjemmet.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Rettferdig fordeling av oppvarmingskostnader basert på faktisk forbruk
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i SAMEIET JACOB AALLS GATE 3**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Margrethe Christiane Køhler Eggan er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Velges i årsmøtet

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5663 Årsrapport.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

---

## Rettferdig fordeling av oppvarmingskostnader basert på faktisk forbruk

### Forslag fremmet av:

Deniz Nicholas og Alexander M. Gaardendahl

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tjenesten Energiservice fra Lyse er en løsning for å fordele kostnader til oppvarming i sameiet basert på faktisk forbruk. Vennligst se vedlagt informasjonsmateriell.

Sameiet mottar i dag én samlet faktura for oppvarming (fjernvarme), som fordeles mellom seksjonene etter sameierbrøk. Dette innebærer at den enkelte seksjon ikke betaler ut fra eget forbruk, og ordningen gir dermed lite insentiv til energibesparelse.

Med Energiservice installeres det målere på hver radiator i hver seksjon, som registrerer individuelt varmeforbruk. Kostnadene til oppvarming fordeles deretter mer rettferdig, basert på faktisk bruk per seksjon.

Kostnader som ikke kan måles individuelt, som varmetap, oppvarming av fellesarealer og andre tekniske forhold, fordeles fortsatt mellom seksjonene etter sameierbrøk.

Ordningen innebærer et fast administrasjonsgebyr på kr 124 per måned per seksjon. Installasjon av måleutstyr har en engangskostnad på kr 625 per seksjon.

Erfaring fra tilsvarende sameier viser at når beboere betaler for eget forbruk, reduseres energibruken. Dette skyldes blant annet at den enkelte i større grad kan styre egen oppvarming, for eksempel ved å senke temperaturen eller skru av radiatorer når boligen ikke er i bruk.

Innføring av en slik ordning vil derfor bidra til både en mer rettferdig kostnadsfordeling og et redusert energiforbruk, noe som også er positivt i et bærekraftsperspektiv.

Dersom årsmøtet vedtar forslaget, innebærer dette følgende:

- Det installeres måleutstyr på hver radiator i hver seksjon for registrering av individuelt varmeforbruk.
- Kostnader til oppvarming fordeles etter målt forbruk per seksjon.
- Kostnader knyttet til drift av varmeanlegget som ikke kan måles individuelt, herunder varmetap, oppvarming av fellesarealer og andre tekniske forhold, fordeles som i dag mellom seksjonene etter sameierbrøk.
- Kostnader til drift og administrasjon av måle- og fordelingssystem (Energiservice) dekkes av den enkelte seksjon gjennom et fast månedlig gebyr.
- Styret gis fullmakt til å inngå avtale med leverandør og gjennomføre nødvendige tiltak for implementering av ordningen.

### Tilbud – Energiservice

Tilbudet innebærer følgende kostnader:

- Etablering: kr 625 per boligseksjon (engangskostnad)
- Månedlig kostnad: kr 124 per boligseksjon for tjenesten, inkludert målerutstyr

Kontrollmåler (felles for sameiet):

- Etablering: kr 780
- Månedlig kostnad: kr 375

Alle priser er inkludert merverdiavgift.

#### Avtalevilkår

- Avtalen har en varighet på 10 år og inkluderer tjeneste for måling og fakturering av energiforbruk.
- Målerutstyret er inkludert i tjenesten så lenge avtalen løper.
- Avtalen kan sies opp etter 12 måneder. Ved oppsigelse før utløp må sameiet betale restverdien (utkjøpspris) for alt målerutstyr i sameiet.

Eksempler på utkjøpspris for alt målerutstyr i sameiet:

- Etter 2 år: ca. kr 84 187
- Etter 5 år: ca. kr 52 365
- Etter 10 år: ca. kr 7 800

#### Forslag til vedtak

Årsmøtet i sameiet vedtar at kostnader knyttet til oppvarming skal fordeles basert på faktisk forbruk per seksjon.

#### Vedlegg

2. Energiservice for Boligselskap.pdf

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Følgende kandidater har sagt seg villige til å stille som styreleder og styremedlemmer i sameiet JA3 for kommende periode. Med disse kandidatene sikres god kontinuitet i styrets pågående arbeid, samt videreføring av tiltak og prioriteringer vedtatt av årsmøtet.

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Alexander M. Gaardendahl  
Alexander stiller til valg for 1 år i første omgang.

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Britt Kari Ingebrigtsen

- Jan Halvor Undlien

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- NN NN

Årsmøtet oppfordrer sameiet til å velge ut varamedlem til styret.

---

# Styrets årsrapport

## Årsrapport for Sameiet Jacob Aalls gate 3

År: 2025

Dato for årsmøtet: 8. april 2026 kl. 18:00 – 20:00

Sted: Katarinahjemmet, Gjørstads gate 9, 0367 Oslo.

### Innledning

Styret vil med årsrapporten gi sameiet en oversikt over årets som har gått. Rapporten tar for seg sameiets økonomiske status og generelle tiltak og vedlikeholdsprosjekter styret har prioritert.

Styret har i denne perioden bestått av følgende personer:

- Styreleder: Berit Nygaard
- Styremedlemmer: Charlotte Agathe Fasting og Alexander M. Gaardendahl
- Varamedlemmer: Britt Ingebrigtsen

Styret har gjennomført totalt 7 styremøter i løpet av året. En kort oppsummering av pågående saker og noen saker som er håndtert, kommer frem av årsrapporten.

### 1. Økonomi og regnskap

En gjennomgang av regnskapet kommer som eget vedlegg.

Kort oppsummert vil styret bemerke at en generell prisstigning gjennom 2025 og liten grad av buffer til uforutsette vedlikeholdskostnader, gjør at sameiets økonomiske situasjon er noe presset.

Til tross for prisstigningen har styret valgt å ikke øke felleskostnadene for 2026 grunnet ekstra ordinær innkalling av kapital for ulike nødvendige vedlikeholdsprosjekter.

Styret vil allikevel anbefale sameiet å etablere en buffer til fremtidig vedlikehold.

### 2. Vedlikeholdsprosjekter i 2025

I løpet av 2025 har sameiet gjennomført en rekke tiltak for å sikre god drift og fortsette med å jobbe for å redusere kostnader. Styret har foretatt ytterligere konkurranseutsetting av løpende avtaler i 2025 også, som har resultert i flere kostnadsbesparende tiltak.

#### Nye avtaler:

- VBR har overtatt ansvaret for vaktmestertjenestene
- Clean Holding har overtatt ansvaret for renholdstjenester.
- Ny og forbedret avtale med Defigo og en mer fleksibel modell som gir en årlig kostnadsreduksjon på kr. 45.000.
- Inngått avtale med Norgespris
- Det er inngått ny samarbeidsavtale med Schindler som gir oss en årlig besparelse på kr. 15.000.

#### Behov for vedlikeholdsarbeider:

- Det er innhentet tilbud på skifte av varmekablene i takrennene. Dette vil bli utført før vinteren kommer igjen.

· Murpuss faller av fasaden mot Elstersgt og dette må vedlikeholdes før skaden blir for stor. Det blir innhentet tilbud via vaktmestertjenesten.

· I henhold til servicereport på sentralfyranlegget er det behov for å skifte ut noen deler og rustne rør.- Arbeidet med å hente inn tilbud fra ulike rørleggerfirmaer for utskifting er påbegynt.

#### Utvendige og innvendige forbedringer:

- Alle oppganger har fått en grundig vask av vegger og tak, samt rengjøring av kjeller og loft. I tillegg er hensatte møbler, søppel og andre gjenstander fjernet fra fellesarealer ved flere anledninger.
- Forhageprosjektet er påstartet med innhenting av tilbud med plan for oppstart i løpet av våren.

Gjennom disse tiltakene har styret jobbet aktivt for å sikre bedre vedlikehold, effektiv drift og reduserte kostnader for sameiet. Styret fortsetter arbeidet med nødvendige oppgraderinger i 2026.

### 3. Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

I juni 2024 ble det gjennomført en omfattende brannteknisk gjennomgang av hele sameiet, utført av Oslo Brannkonsult AS. Den mottatte rapporten avdekket betydelige etterslep på kritiske tiltak som må iverksettes for å sikre at sameiet oppfyller gjeldende krav til brannsikkerhet, i henhold til Forskrift om brannforebygging (FOB) §8 – oppgradering av byggverk.

#### Følgende er utbedret i 2025:

- Installasjon av heldekkende brannvarslingsanlegg i alle oppganger.
- Oppgradering av dører som ikke tilfredsstiller brannsikkerhetskrav i kjellere og til heismaskinrom.
- Tetting av gjennomføringer i kjelleren for å hindre spredning av brann og røyk.
- Montering av røykluker i trapperom for å sikre røykavtrekk ved brann skal også gjennomføres, samt skifte av ikke forskriftsmessige inngangsdører.

Styret vil fortsette arbeidet med brannsikkerhet som en prioritert oppgave og sørge for at nødvendige investeringer blir gjennomført i samsvar med kravene i brannforskriftene og kan svare ut at Forskrift om brannforebygging kap. 2, §4, §8, §9 og §10 blir holdt av sameiet.

### 4. Kommunikasjon og sameiemiljø

Styret benytter Vibbo som primær informasjonskanal, supplert med styrets e-postadresse: jacoballsgate3@styrerrommet.no. Dette bidrar til en strukturert og samkjørt informasjonsdeling, samtidig som det gir både nåværende og fremtidige styre en tydelig oversikt over historikk og tidligere håndterte saker i sameiet, da all kommunikasjon lagres i styreportalen.

Vibbo er den foretrukne kommunikasjonskanalen i sameiet.

### 5. Fellesinnsats og dugnader

I mai 2025 ble det arrangert en dugnad med god deltakelse og stor innsats fra beboerne. Dette bidro ikke bare til å holde fellesområdene ved like, men også til et styrket fellesskap i sameiet. I tillegg har styret utført enkelte vedlikeholdsoppgaver på dugnadsbasis, som bort kjøring av søppel og fjerning av hensatte eiendeler i løpet av året.

Styret ønsker å oppfordre til fortsatt engasjement i sameiets fellesoppgaver, da dette bidrar til et triveligere bomiljø og reduserer kostnader til eksterne tjenester.

### 6. Planer for kommende år

Mye av arbeidet i 2025 har vært preget av installasjon av fiberkabel fra Global Connect, installasjon av et heldekkende brannvarslingssystem i alle oppganger, samt tiltak for å redusere løpende driftskostnader

Utbedring av nødvendige brannsikrings tiltak vil også prege 2026.

Styret ønsker også å vurdere løsninger som kan bidra til lavere energikostnader for sameiet. I den forbindelse kan Enova være en viktig samarbeidspartner gjennom sine støtteordninger for energireducerende tiltak.

I tillegg til dette vil styret prioritere at nødvendige allerede nevnte oppgraderinger gjennomføres både utvendig og innvendig i 2026.

Det er mange utgifter knyttet til heisene, spesielt under de varmeste sommermånedene i året. Det bør vurderes å installere en vifte i heismaskinrommet da mange av problemene er knyttet til overoppheting.

## **7. Avslutning**

2025 har vært et krevende og innholdsrikt år for styret i Sameiet Jacob Aalls gate 3. Året har vært preget av viktige vedlikeholdsprosjekter, økt fokus på brannsikkerhet, tiltak for mer effektiv drift, samt håndtering av enkelte krevende beboersaker. Dette har vært ressurskrevende, både i form av styrets arbeidstid og økonomisk for sameiet.

Styret vil rette en stor takk til alle beboere for engasjement, dugnadsinnsats og godt samarbeid gjennom året. Sammen bidrar vi til å skape et trygt og trivelig bomiljø.

Vi ser frem til et nytt år med videre utvikling og forbedringer, og ønsker det nye styret lykke til i 2026!

### **Mars 2026**

**For styret i Sameiet Jacob Aalls gate 3**

Berit Nygaard, Styreleder (sign.)

Charlotte Agathe Fasting, Styremedlem (sign.)

Alexander M. Gaardendahl, Styremedlem (sign.)

## **ÅRSREGNSKAPET**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

### **Kommentarer**

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter som gjelder kapitalinnkalling (se note 3).

Innkrevde felleskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes at inntektene fra baderomslånet er trukket ut fra de ordinære driftsinntektene og ført som finansinntekt i resultatregnskapet (se note 11). Rentekostnadene på lånet er ført som finanskostnader (se note 12), og avdrag er ført i balansen (se note 15). Dette er en regnskapsmessig føring som ikke påvirker sameiets økonomiske situasjon.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Arbeidskapital**

Selskapet hadde ved 31.12 midlertidig negativ arbeidskapital.

Midlertidig negativ arbeidskapital ble dekt av sameiets kassekreditt og kapitalinnkalling.

## **Budsjett 2026**

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

## **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET JACOB AALLS GATE 3

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET JACOB AALLS GATE 3.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**SAMEIET JACOB AALLS GATE 3**  
**ORG.NR. 985200734, KLIENTNR. 5663**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 279 819	2 166 324	2 372 000	2 378 000
Vaskeri		0	2 650	0	0
Andre inntekter	3	666 994	0	0	666 994
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 946 813</b>	<b>2 168 974</b>	<b>2 372 000</b>	<b>3 044 994</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	13	-14 587	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 575	-6 354	-11 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-95 680	-91 308	-98 000	-102 000
Konsulenthonorar		-123 921	-75 238	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-435 269	-386 653	-361 500	-391 501
Forsikringer		-92 725	-79 118	-93 000	-108 000
Kommunale avgifter	8	-473 071	-434 797	-493 000	-482 000
Energi/fyring	9	-716 424	-718 430	-660 000	-610 000
TV-anlegg/bredbånd		-174 529	-226 002	-144 000	-117 000
Andre driftskostnader	10	-188 537	-203 789	-155 000	-214 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 441 418</b>	<b>-2 335 788</b>	<b>-2 139 600</b>	<b>-2 172 501</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>505 395</b>	<b>-166 814</b>	<b>232 400</b>	<b>872 493</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	64 371	69 450	0	0
Finanskostnader	12	-93 393	-82 257	-66 000	-57 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-29 022</b>	<b>-12 807</b>	<b>-66 000</b>	<b>-57 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>476 373</b>	<b>-179 621</b>	<b>166 400</b>	<b>815 493</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	74 747		
Udekket tap:		0	-104 874		
Reduksjon udekket tap:		-104 874	0		
Til opptjent egenkapital:		371 499	0		

**SAMEIET JACOB AALLS GATE 3**  
**ORG.NR. 985200734, KLIENTNR. 5663**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	860 626	0
Langsiktige fordringer	14	783 740	853 579
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 644 366</b>	<b>853 579</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 176	70
Forskuddsbetalte kostnader		41 054	67 633
Andre kortsiktige fordringer		0	2 456
Driftskonto OBOS-banken		0	0
Sparekonto OBOS-banken		10 557	10 201
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>56 787</b>	<b>80 361</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 701 153</b>	<b>933 940</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		371 499	0
Udekket tap		0	-104 874
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>371 499</b>	<b>-104 874</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	783 740	853 579
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>783 740</b>	<b>853 579</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 591	35 218
Leverandørgjeld		130 155	134 386
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		380 299	15 267
Påløpte renter		302	364
Annen kortsiktig gjeld	16	567	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>545 914</b>	<b>185 235</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 701 153</b>	<b>933 940</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2026

Styret i Sameiet Jacob Aalls Gate 3

Berit Nygaard

Alexander Mikael Gaardendahl

Charlotte Agathe Fasting

## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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. Langsiktig gjeld 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.

### SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	-806
Felleskostnader	2 147 938
Bredbånd	113 715
Kjellerlokale	18 972
Baderomslån	91 542
Motpost baderomslån.	-91 542
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 279 819</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Kapitalinnkalling	666 994
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>666 994</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-100 000</b>

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-12 575
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-12 575</b>

**NOTE 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-52 300
Drift/vedlikehold VVS	-54 815
Drift/vedlikehold elektro	-18 213
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-496
Drift/vedlikehold heisanlegg	-195 723
Drift/vedlikehold brannsikring	-89 455
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-14 268
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-435 269</b>

**NOTE 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-327 063
Feie- og tilsynsgebyr	-8 991
Renovasjonsgebyr	-137 017
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-473 071</b>

**NOTE 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-45 830
Fjernvarme	-670 595
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-716 424</b>

**NOTE 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 100
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 148
Vaktmestertjenester	-103 876
Renhold ved firmaer	-40 461
Snørydding	-12 935
Gressklipping	-3 400
Andre driftskostnader	-1 109
Andre kontorkostnader	-375
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 887
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-1 047
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-188 537</b>

**NOTE 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	93
Renter av sparekonto i OBOS-banken	356
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	376
Andre renteinntekter	63 546
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>64 371</b>

**NOTE 12****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-62 503
Renter på leverandørgjeld	-396
Renter og provisjon kassekreditt	-30 494
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-93 393</b>

**NOTE 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannalarmanlegg		
Tilgang 2025	875 213	
Avskrevet i år	-14 587	
		860 626
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>860 626</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-14 587</b>

**NOTE 14****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Andre langsiktige fordringer	783 740
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>783 740</b>

**NOTE 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,05 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2011	-2 140 000	
Nedbetalt tidligere	1 286 420	
Nedbetalt i år	26 051	
Ekstra nedbetalt i år en andel	43 788	
		-783 740
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-781 740</b>

**NOTE 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Akkumulert avregning kvasi-in pr 31/12-25	-567
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-567</b>



# Reduserer eget forbruk

Rettferdig fordeling



# Automatisk avregning av eget forbruk med Energiservice?

## Hva er Energiservice?

Kort fortalt er Energiservice en fordeling av de totale energikostnadene for oppvarming og vann i boligselskaper. (Tjenesten kan også innbefatte avregning og fordeling for kaldt tappevann)

Hver måned mottar boligselskapet en faktura fra Lyse selskapet, Lyse Neo AS. Leverandør av fjernvarme inn i bygget. Med Energiservice fra Lyse kan også installere en egen oppvarming og vannmåler hos hver enkelt beboer.

Denne regner automatisk ut hvor mye forbruk den enkelte har hatt, og dermed kan vi fordele kostnadene rettferdig etter faktisk forbruk for den enkelte boenheten.

Noen forhold kan derimot ikke alltid måles, og blir derfor fordelt til alle i boligselskapet og kalles «andel driftskostnader varmeanlegg» Denne andelen består av transmisjonstap, umålte områder som korridorer/trappeopp ganger, ventilasjon, snøsmelteanlegg.

Selve fordelingen av fakturasummen settes opp i et fordelingsprinsipp som tar hensyn til anleggets oppbygging og virkemåte, samt hva som gjelder i det enkelte boligselskap.

Hver beboer betaler et fast månedsbeløp for jobben vi gjør med fordeling av kostnadene. Utover det er det ingen andre påslag eller kostnader knyttet til tjenesten.





## Ingen er like - det er heller ikke energiforbruket

### Tjenesten Energiservice

Energiservice fra Lyse gir dere fullstendig oversikt over byggets energi-forbruk. Med økt bevissthet følger redusert forbruk og lavere energikostnader for beboerne og brukerne av bygget.

Tjenesten består av energi- og varmemålere, innsamlingssystem, månedlig individuell fordeling og fakturering av hver bolig.

Hver seksjon betaler for sitt eget energiforbruk – ikke for naboens – og på den måten økes bevisstheten rundt forbruk. Erfaringsmessig reduserer da totalforbruket i bygget med ca. 15-25%. Informasjon fra siste analyse:

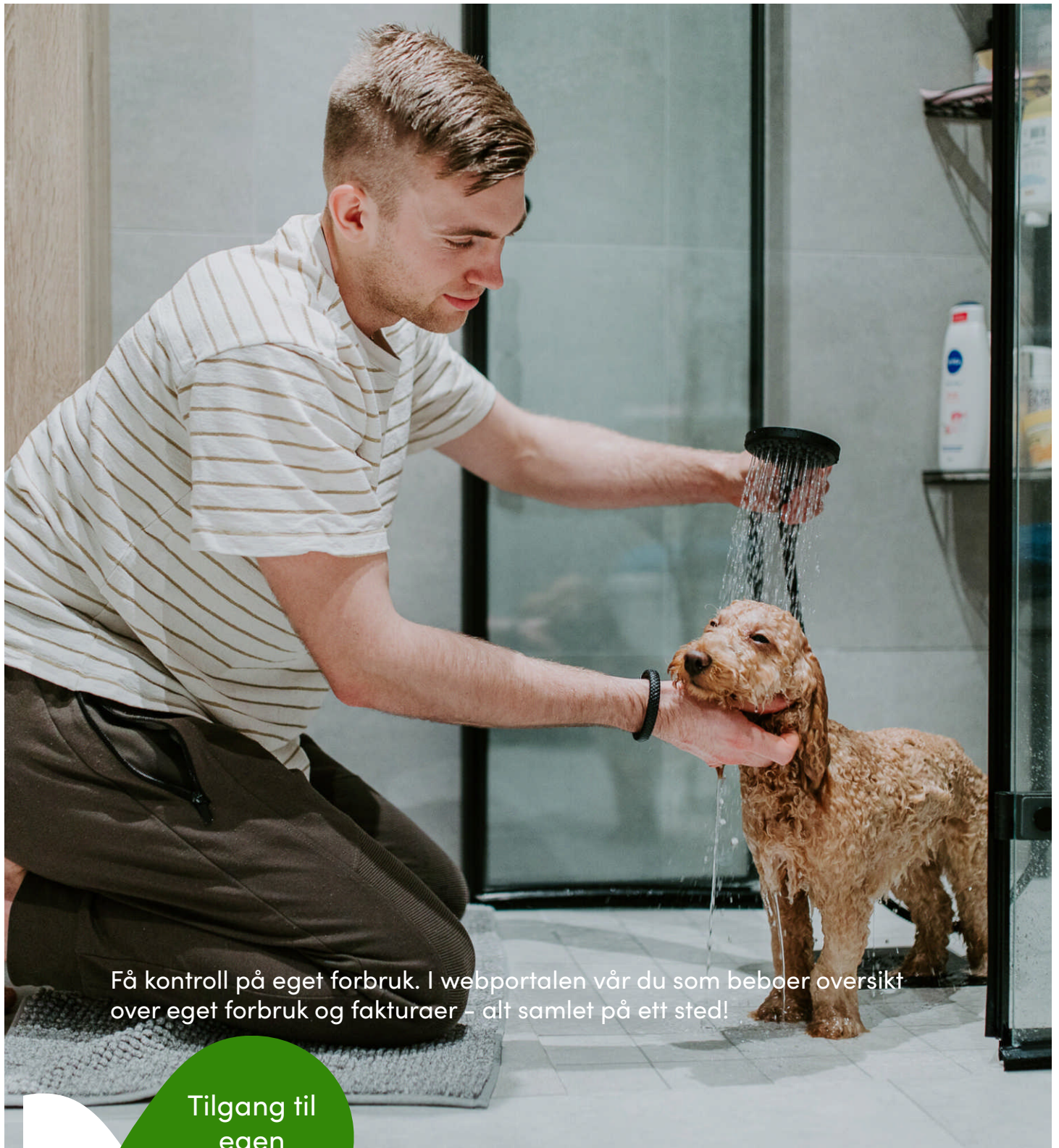
Lyse har gjennomført en undersøkelse hvor vi har innhentet forbruksdata fra 200 boligselskaper i Norge i drift siden 2022 (Temperaturjustert). Den totale besparelser i perioden 2022-2025 med kunder som har Lyse Energiservice og månedlig fakturering er:

- Fjernvarmeforbruk redusert med 23,8 %.

Dette er bra for beboere, næringsdrivende, borettslag – og ikke minst miljøet.

Vi leverer en komplett leveranse fra A til Å som inkluderer 24/7 drift og kundeservice i avtaleperioden og utvidet produktgaranti på måleranlegg fra fem til ti år.

Energimålerne monteres av vår godkjente rørlegger. Lyse er ansvarlig for å samle inn data og presentere disse for seksjonseier.



Få kontroll på eget forbruk. I webportalen vår du som beboer oversikt over eget forbruk og fakturaer – alt samlet på ett sted!

Tilgang til  
egen  
webportal

**Kontakt Jan Magnar** på telefon  
47 50 90 19 eller [jmg@lyse.no](mailto:jmg@lyse.no)



## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 8.04.26

Selskapsnummer: 5663 Selskapsnavn: SAMEIET JACOB AALLS GATE 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Laberget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim

# Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET JACOB AALLS GATE 3

Organisasjonsnummer: 985200734

Møtet ble avholdt 8. april kl. 18:00, Katarinahjemmet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Vibeke Karlsen er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

## 3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Halvard Fjeld er valgt.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

✓ Vedtatt.

## 7. Rettferdig fordeling av oppvarmingskostnader basert på faktisk forbruk

Fremmet av: Deniz Nicholas og Alexander M. Gaardendahl

Tjenesten Energiservice fra Lyse er en løsning for å fordele kostnader til oppvarming i sameiet basert på faktisk forbruk. Vennligst se vedlagt informasjonsmateriell.

Sameiet mottar i dag én samlet faktura for oppvarming (fjernvarme), som fordeles mellom seksjonene etter sameierbrøk. Dette innebærer at den enkelte seksjon ikke betaler ut fra eget forbruk, og ordningen gir dermed lite insentiv til energibesparelse.

Med Energiservice installeres det målere på hver radiator i hver seksjon, som registrerer individuelt varmeforbruk. Kostnadene til oppvarming fordeles deretter mer rettferdig, basert på faktisk bruk per seksjon.

Kostnader som ikke kan måles individuelt, som varmetap, oppvarming av fellesarealer og andre tekniske forhold, fordeles fortsatt mellom seksjonene etter sameierbrøk.

Ordningen innebærer et fast administrasjonsgebyr på kr 124 per måned per seksjon. Installasjon av måleutstyr har en engangskostnad på kr 625 per seksjon.

Erfaring fra tilsvarende sameier viser at når beboere betaler for eget forbruk, reduseres energibruken. Dette skyldes blant annet at den enkelte i større grad kan styre egen oppvarming, for eksempel ved å senke temperaturen eller skru av radiatorer når boligen ikke er i bruk.

Innføring av en slik ordning vil derfor bidra til både en mer rettferdig kostnadsfordeling og et redusert energiforbruk, noe som også er positivt i et bærekraftsperspektiv.

Dersom årsmøtet vedtar forslaget, innebærer dette følgende:

- Det installeres måleutstyr på hver radiator i hver seksjon for registrering av individuelt varmeforbruk.
- Kostnader til oppvarming fordeles etter målt forbruk per seksjon.
- Kostnader knyttet til drift av varmeanlegget som ikke kan måles individuelt, herunder varmetap, oppvarming av fellesarealer og andre tekniske forhold, fordeles som i dag mellom seksjonene etter sameierbrøk.
- Kostnader til drift og administrasjon av måle- og fordelingsystem (Energiservice) dekkes av den enkelte seksjon gjennom et fast månedlig gebyr.

- Styret gis fullmakt til å inngå avtale med leverandør og gjennomføre nødvendige tiltak for implementering av ordningen.

### Tilbud – Energiservice

Tilbudet innebærer følgende kostnader:

- Etablering: kr 625 per boligseksjon (engangskostnad)
- Månedlig kostnad: kr 124 per boligseksjon for tjenesten, inkludert målerutstyr

Kontrollmåler (felles for sameiet):

- Etablering: kr 780
- Månedlig kostnad: kr 375

Alle priser er inkludert merverdiavgift.


### Avtalevilkår

- Avtalen har en varighet på 10 år og inkluderer tjeneste for måling og fakturering av energiforbruk.
- Målerutstyret er inkludert i tjenesten så lenge avtalen løper.
- Avtalen kan sies opp etter 12 måneder. Ved oppsigelse før utløp må sameiet betale restverdien (utkjøpspris) for alt målerutstyr i sameiet.

Eksempler på utkjøpspris for alt målerutstyr i sameiet:

- Etter 2 år: ca. kr 84 187
- Etter 5 år: ca. kr 52 365
- Etter 10 år: ca. kr 7 800

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

## 8. Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Følgende kandidater har sagt seg villige til å stille som styreleder og styremedlemmer i sameiet JA3 for kommende periode. Med disse kandidatene sikres god kontinuitet i styrets pågående arbeid, samt videreføring av tiltak og prioriteringer vedtatt av årsmøtet.

### Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Alexander M. Gaardendahl

Følgende stilte til valg:

Alexander M. Gaardendahl

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Britt Kari Ingebrigtsen  
Jan Halvor Undlien

Følgende stilte til valg:  
Britt Kari Ingebrigtsen  
Jan Halvor Undlien

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:  
Even Alfheim

Følgende stilte til valg:  
Even Alfheim

**VEDTEKTER  
FOR  
BOLIGSAMEIET JACOB AALLSGATE 3**

Vedtatt i sameiermøte  
den 29. april 1998  
i medhold av lov om eierseksjoner  
27. mai 1997  
Endret ved årsmøte 04.04.2022  
Endret på ekstraordinært årsmøte 02.06.2022  
Endret ved årsmøte 14.03.2023  
Sist endret ved årsmøte 31.03.2025

## **§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL**

Boligsameiet har forretningskontor i Oslo.  
Sameiet består av 35 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæringen.  
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 215, bnr 110 i Jacob Aallsgt. 3 med fellesanlegg av enhver art.

## **§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT**

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Styret skal påse at vilkårene overholdes og kan pålegge eier av bruksenhet å rette forhold som er i strid med formålet for bruksenheten eller kan innebære unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Saksgangen følger bestemmelsene i vedtektenes § 15. For lokale som er regulert til næringsformål, skal bruken godkjennes av styret før enheten tas i bruk og ved senere bruksendringer. Styret kan sette vilkår for slik godkjenning innenfor de rammer som følger av vedtektene

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

## **§ 3. FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)**

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **§ 4. VEDLIKEHOLD**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører underseksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Ved utskifting av balkongdører og vinduer, skal eiere velge samme størrelse, farge og stil, slik at fasaden ikke endrer karakter.

Ved utskifting av inngangsdører skal nye dører være av lys eik eller likeartet fremtoning slik at helheten ivaretas.

## **§ 5. VEDLIKEHOLDSFOND**

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter; påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseiere skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

## **§ 6. REGISTRERING AV SAMEIERE**

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

## **§ 7. STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil tre styremedlemmer. Varamedlem kan velges ved behov. Styret velges av sameiermøte for to år. Dog kan sameiermøte fastsette at ett eller flere styremedlemmer skal velges med ett års funksjonstid.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

## **§ 8. STYRETS KOMPETANSE**

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

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om 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 fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør møtelederens stemme utslaget.

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. Styret kan gi prokura.

## **§ 9. SAMEIERMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utløpet av april. Ekstraordinært sameiermøte 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.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet 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.

## **§ 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PA ORDINÆRT SAMEIERMØTE**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår - til eventuell godkjenning.
4. Velge styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## **§ 11. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING**

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

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

## **§ 12. OM SAMEIERMØTET**

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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

### **§13. REVISJON OG REGNSKAP**

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

### **§ 14. FORRETNINGSFØRER**

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfylder sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om regnskapsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem

### **§ 15. MISLIGHOLD**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonslovens § 26.

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.

### **§ 16. 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 tvangfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

### **§ 17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

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

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

### **§ 18. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### **§ 19. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE**

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

## **§ 20. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider moteierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

**HUSORDENSREGLER  
FOR  
SAMEIET JACOB AALLS GATE 3**

Dørene mot gaten og mot bakgården skal være låst hele døgnet. Kontroller alltid hvem som kommer inn i oppgangen. Slipp ikke inn uvedkommende. Den enkelte oppfordres til å låse porten inn til bakgården ved mørkets frembrudd og senest kl. 22.

Trappeganger og kjellerganger skal til enhver tid være ryddige. Nedgang til kjeller skal IKKE brukes til hensetting av private eiendeler. Parkering av sykler i kjellergangen er ikke tillatt.

Beboerne er til enhver tid forpliktet til å holde sine leiligheter i forsvarlig og forskriftsmessig orden og er selv ansvarlig for å dekke skadeomkostninger utover Sameiets forsikringer, f eks ved lekkasjer fra vannkraner og avløp. I hver leilighet skal det finnes godkjent brannslukningsapparat og røykvarsler.

Beboerne er forpliktet til å medvirke til at det til enhver tid hersker ro og orden i huset, særlig i tiden etter kl. 23.00. Bruk av stereoanlegg, TV, musikkinstrumenter osv skal skje på en slik måte at andre beboere ikke sjeneres. Bruk av private vaskemaskiner skal ikke skje i tiden mellom kl. 22.00 og 07.00.

På balkonger må ikke tepper, tøy etc bankes eller tørkes. Gulvtepper og dørmatter må heller ikke bankes eller ristes fra balkonger eller vinduer. Balkongene må holdes fri for snø og slukene ettersees og renses jevnlig. Det må heller ikke henses ting som hindrer ferdsel i tilfelle brann.

Alt som skal kastes MÅ legges NED i søppelkassene i portrommet. Spesialavfall, maling, spraybokser, batterier, flasker osv, tillates ikke lagt i kassene og ikke plassert ved siden av disse.

Når det gjelder bruk av vaskekjeller, vises det til egne regler.

Hvis en beboer vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor øvrige beboere, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte, eventuelt selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven §16.

Styret, januar 2005

10 bl. tegninger.

*Lugt skilt byggeløst  
København*

## Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus m. garasjebyggn.

på matr.nr. 5 & 5<sup>B</sup> Jacob Aalls gt. og 3 Elsters gt.

Innlevert 24. febr. 1936.

Attestert

*28/10-43*

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 25. febr. 1936.

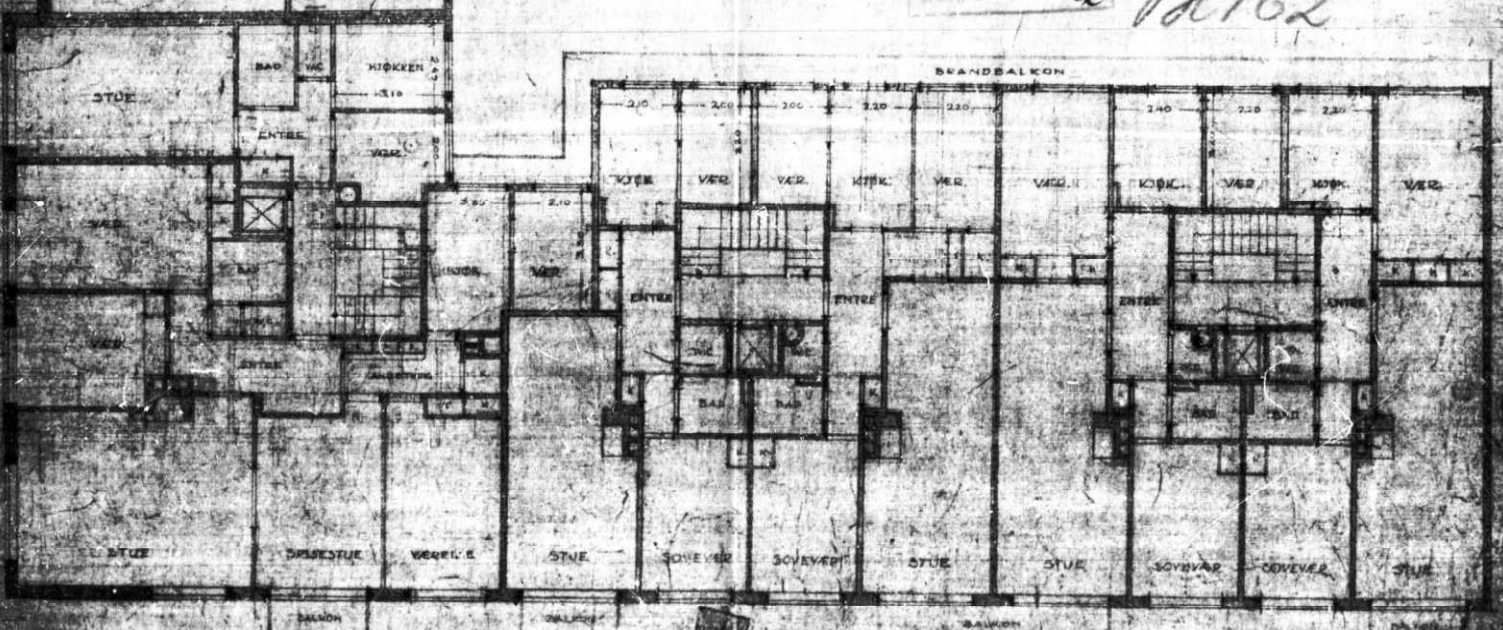
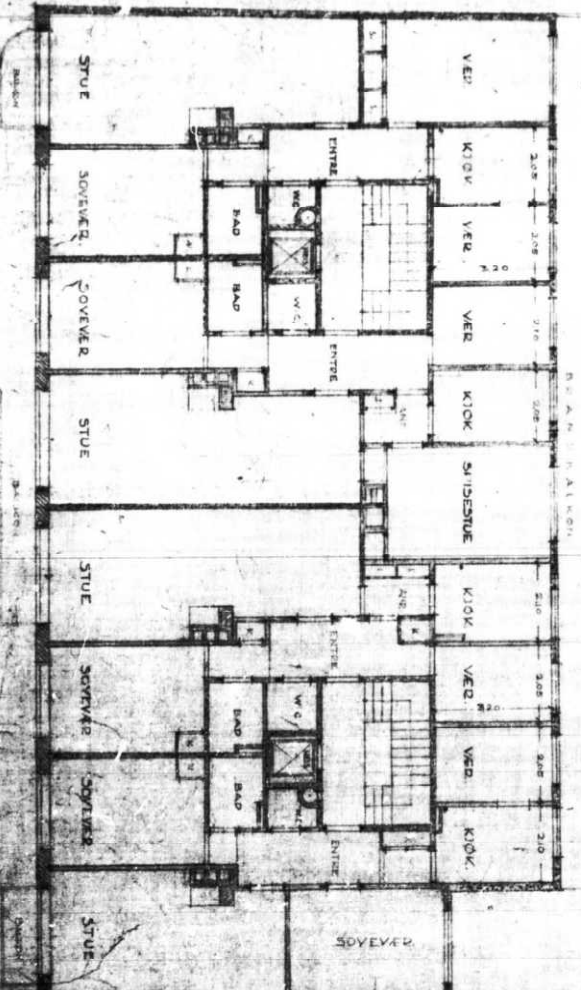
*Oslo*

*Sendes hr. reguleringschefen.  
Den anmeldte byggingen ligger på grunnene  
m. 3 Elsters gate, 5, 5<sup>B</sup> og 5<sup>D</sup> Jacob Aalls gate, hvis grenser  
er vist med grønt på situasjonsplanen Bl. 1.*

Oslo 27/2/1936

*Miljøetaten*

*28/10-43*



- JERNBEVÆRNING
- MUR (ALLE YTEMURER ER STØFT)
- MURTE OG STØBTE LETTVEGGE

372  
B-MAJ 1937

*16162*



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

ABSOLUTT ARKITEKTUR AS  
Vallegata 15B  
0454 OSLO

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201309920-11 Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne Dato: 22.12.2015  
**Oppgis alltid ved henvendelse** Arkivkode: 531

Byggeplass: JACOB AALLS GATE 3 A-B-C Eiendom: 215/110/0/0  
Tiltakshaver: SAMEIET JACOB AALLS Adresse: v/OBOS Eindomsforvaltning AS,  
GATE 3 Postboks 6668 St Olavs plass, 0129  
OSLO  
Søker: ABSOLUTT ARKITEKTUR AS Adresse: Vallegata 15B, 0454 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

### FERDIGATTEST - JACOB AALLS GATE 3 A-B-C

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 09.12.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for ferdigattesten, sak 201309920			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/12
Fasade nordvest	A3320	21.07.2013	1/19
Planer	A3120	08.10.2013	5/4
Snitt A	A5210	08.10.2013	5/5
Fasade sørvest	A3310	08.10.2013	5/6

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

#### Klageadgang

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Tett by



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

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

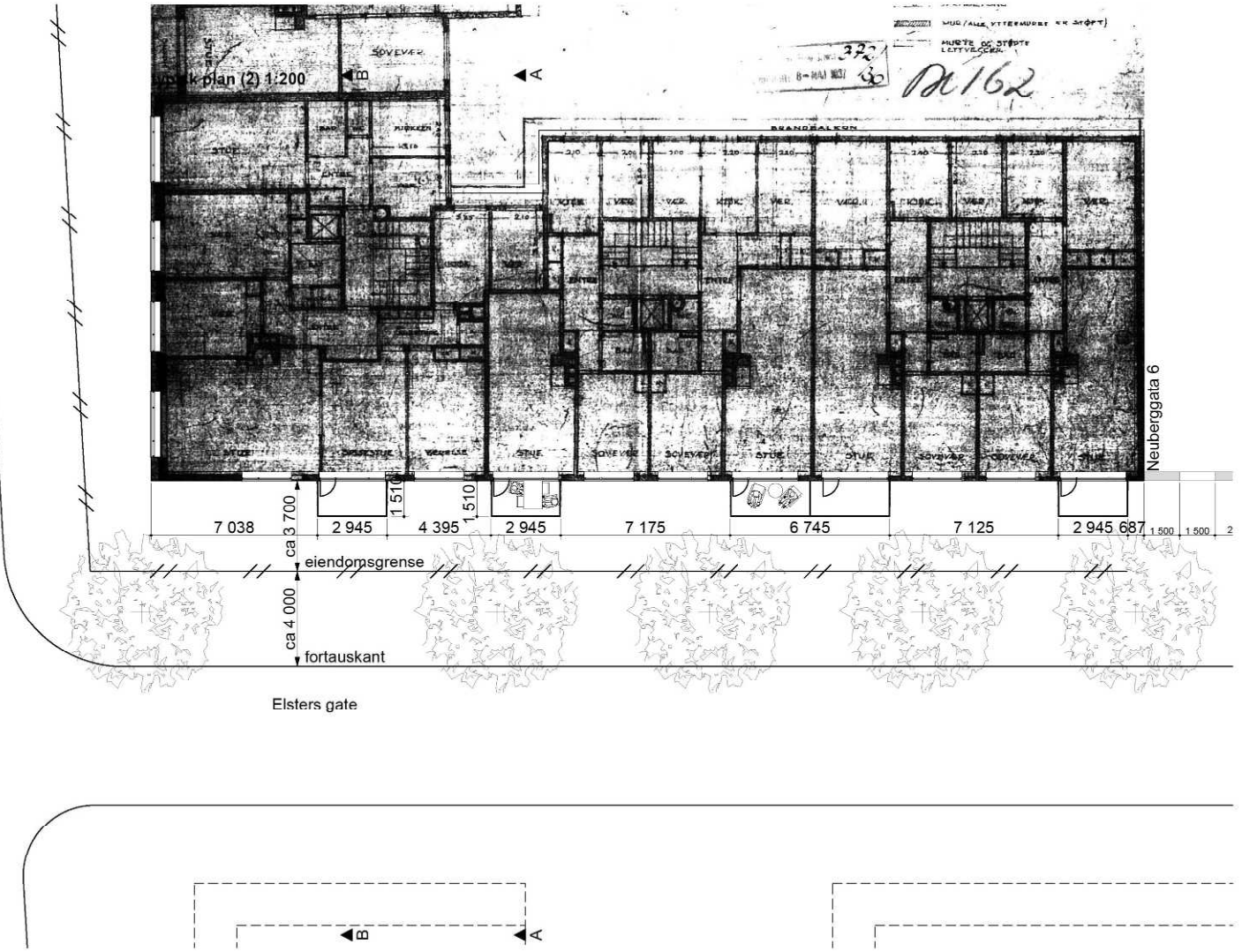
Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.12.2015 av:***

***Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler  
Per-Arne Horne - enhetsleder***

**Kopi til:**

SAMEIET JACOB AALLS GATE 3, v/OBOS Eendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St Olavs plass,  
0129 OSLO



## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekipient): Zenith Eiendom AS		 Doknr: 709008 Tinglyst: 30.04.2018 STATENS KARTVERK
Adresse: pb 4218 Nydalen		
Postnummer: 0401	Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. 984333757	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Realplan AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 943914648


2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr. 0301	Kommunenavn Oslo	Gnr. 215	Bnr. 111	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>				
	Kommunenr. 0301	Kommunenavn Oslo	Gnr. 215	Bnr. 110	Fnr.
	0301	Oslo	215	113	
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 16.04.18	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup>  MORTEN BRYN
------------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>	
se vedlagte erklæring	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>

6. Underskrifter	
Sted og dato Oslo 16.04.18	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>  MORTEN BRYN

## Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

**Erklæring om bruk av felles bakgårdsareal i Jacob Aalls gate 3B,  
gnr./bnr.215/111, i Oslo kommune.**

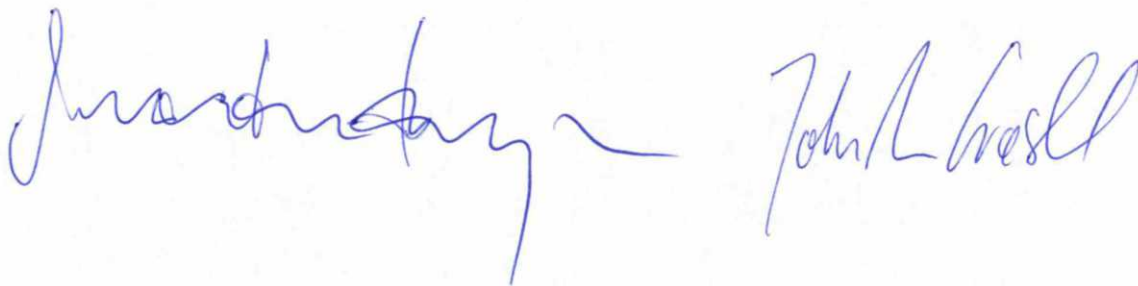
Beboere i Jacob Aalls gate 3 og 5, gnr./bnr. 215/110 og 215/113 skal ha bruksrett til alt felles uteoppholdsareal på gnr./bnr. 215/111 til lek og opphold.  
Bruksretten skal også gjelde for fremtidig utskilte parseller.  
Uteoppholdsarealet skal være et åpent felles uteområde for de tre eiendommene, og det tillates ikke oppsatt gjerder.

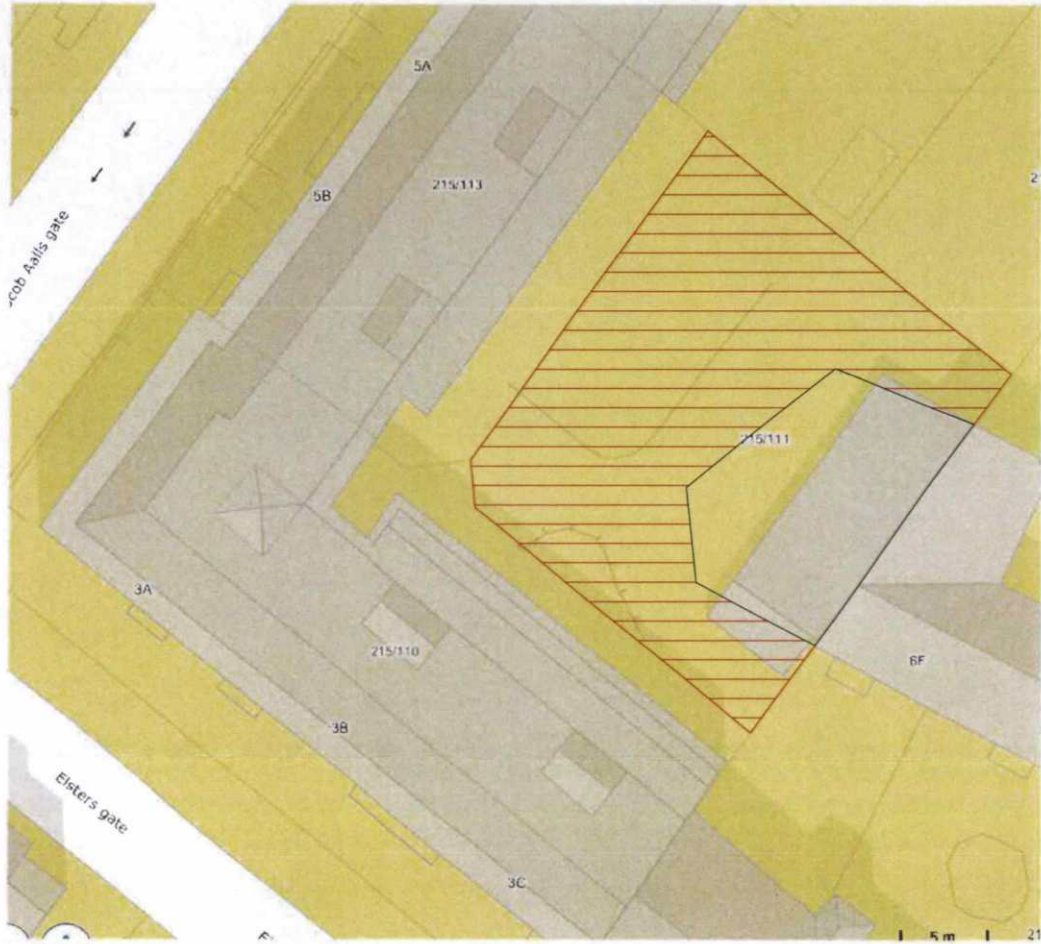
Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr./bnr. 215/111 og kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, orgnr. 958 935 420.

Oslo, 6.4.2018

**Realplan AS**

hjemmelshaver gnr./bnr. 215/111





*Handwritten signature in blue ink.*

nr. 12059 1975  
avskrift 19/16

Begjæring  
til  
Byskriveren i Oslo

Gnr. 2 15 Bnr. 110 -

Undertegnede eier av eiendommen Jacob Aallsgate 3, Oslo, be-  
gjærer med dette eiendommen delt i 35 selveierseksjoner i  
henhold til nedenstående fordelingsliste.

Innehaverne av de enkelte seksjoner skal ha en ideell andel  
av hele eiendommen Jacob Aallsgate 3 som tilsvarer fordelings-  
brøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett  
til vedkommende leilighet som er tillagt seksjonen.

Det forbeholdes sameiet panterett for kr. 2.500.-, på hver  
seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal  
ha prioritet etter 100% av den første kjøpesum for vedkomm-  
ende seksjon og har ikke opptrinnsrett. Senere har sameiet  
plikt til å vike med denne panterett etter inntil 80% av en  
av styret godkjent takst.

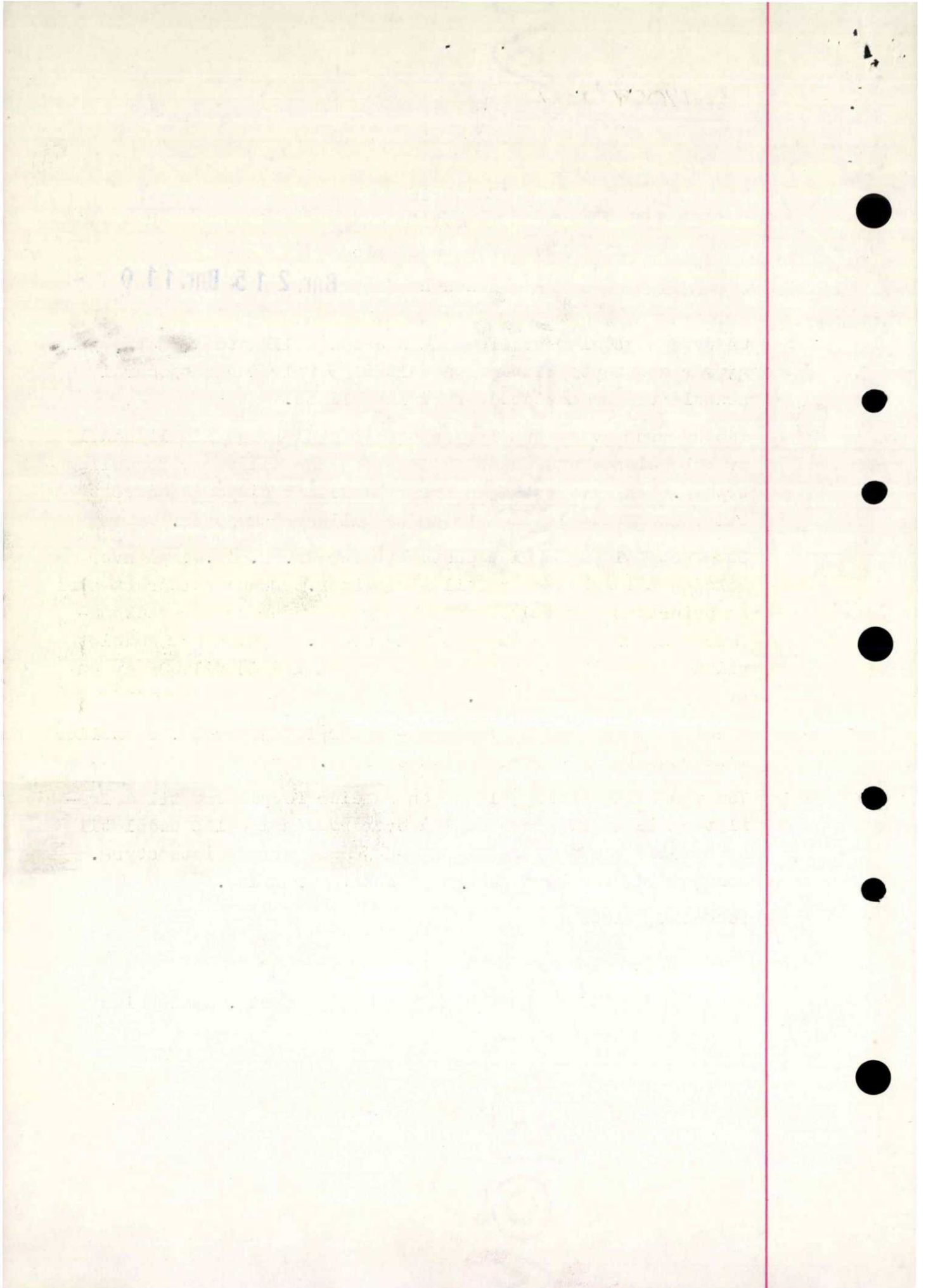
Sameierne har ikke innløsnings- eller forkjøpsrett, og heller  
ikke rett til å kreve sameiet oppløst.

Ved vesentlig mislighold er en sameier forpliktet til å fra-  
flytte sin leilighet og til å overdra sin ideelle andel til  
ny sameier som på forhånd må godkjennes av sameiets styre.  
Godkjenning kan bare nektes på saklig grunnlag.

Fordelingsliste

forts. neste side

Jodas 2076. vi. m.

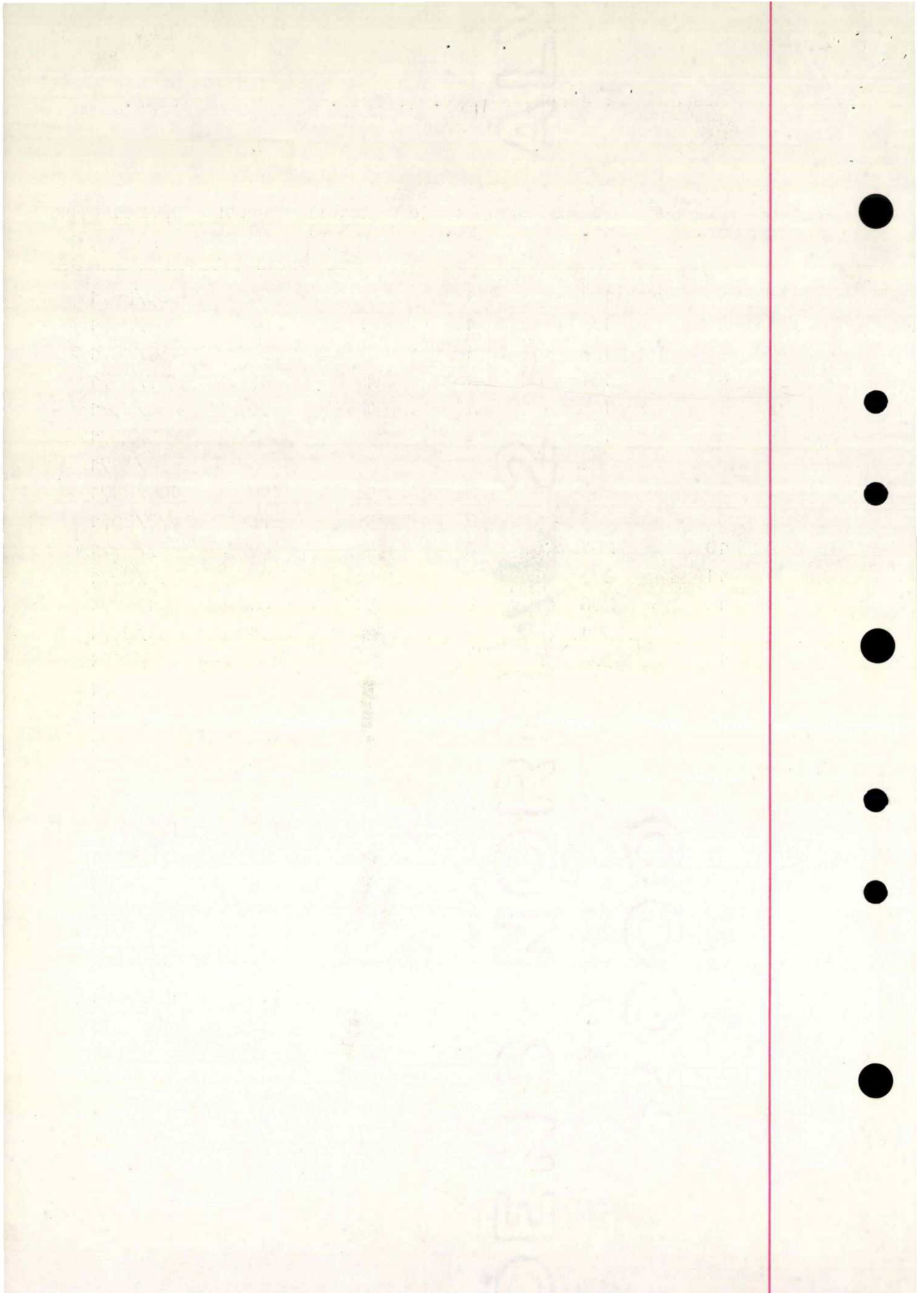


Eiendommen: Jacob Aallsgt. 3, Oslo.

forts.

Seksjon nr.	Leilighet nr.	Etasje nr.	Antall beboel sesrom	Brutto m2	Sameiebrøk
1	101	1	2	89	89/2971
2	102	1	3	53	53/2971
3	103	1	2	53	53/2971
4	104	1	4	87	87/2971
5	105	1	4	90	90/2971
6	106	1	2	62	62/2971
7	201	2	2	54	54/2971
8	202	2	5	149	149/2971
9	203	2	3	72	72/2971
10	204	2	4	87	87/2971
11	205	2	4	90	90/2971
12	206	2	3	81	81/2971
13	301	3	2	54	54/2971
14	302	3	5	149	149/2971
15	303	3	3	72	72/2971
16	304	3	4	87	87/2971
17	305	3	4	90	90/2971
18	306	3	3	81	81/2971
19	401	4	2	54	54/2971
20	402	4	5	149	149/2971
21	403	4	3	72	72/2971
22	404	4	4	87	87/2971
23	405	4	4	90	90/2971
24	406	4	3	81	81/2971
25	501	5	2	54	54/2971
26	502	5	5	149	149/2971
27	503	5	3	72	72/2971
28	504	5	4	87	87/2971
29	505	5	4	90	90/2971
30	506	5	3	81	81/2971

forts.



Eiendommen: Jacob Aallsgt. 3, Oslo.

forts.

Seksjon nr.	Leilighet nr.	Etasje nr.	Antall beboel sesrom	Brutto m2	Sameiebrøk
31	601	6	6	154	154/2971
32	602	6	3	57	57/2971
33	603	6	3	63	63/2971
34	604	6	3	66	66/2971
35	605	6	3	65	65/2971
					<u>2971/2971</u>

Begjæringen fremsettes i 3 -tre- likelydende eksemplar, herunder tinglysningsgjenpart.

Vedlagt følger:

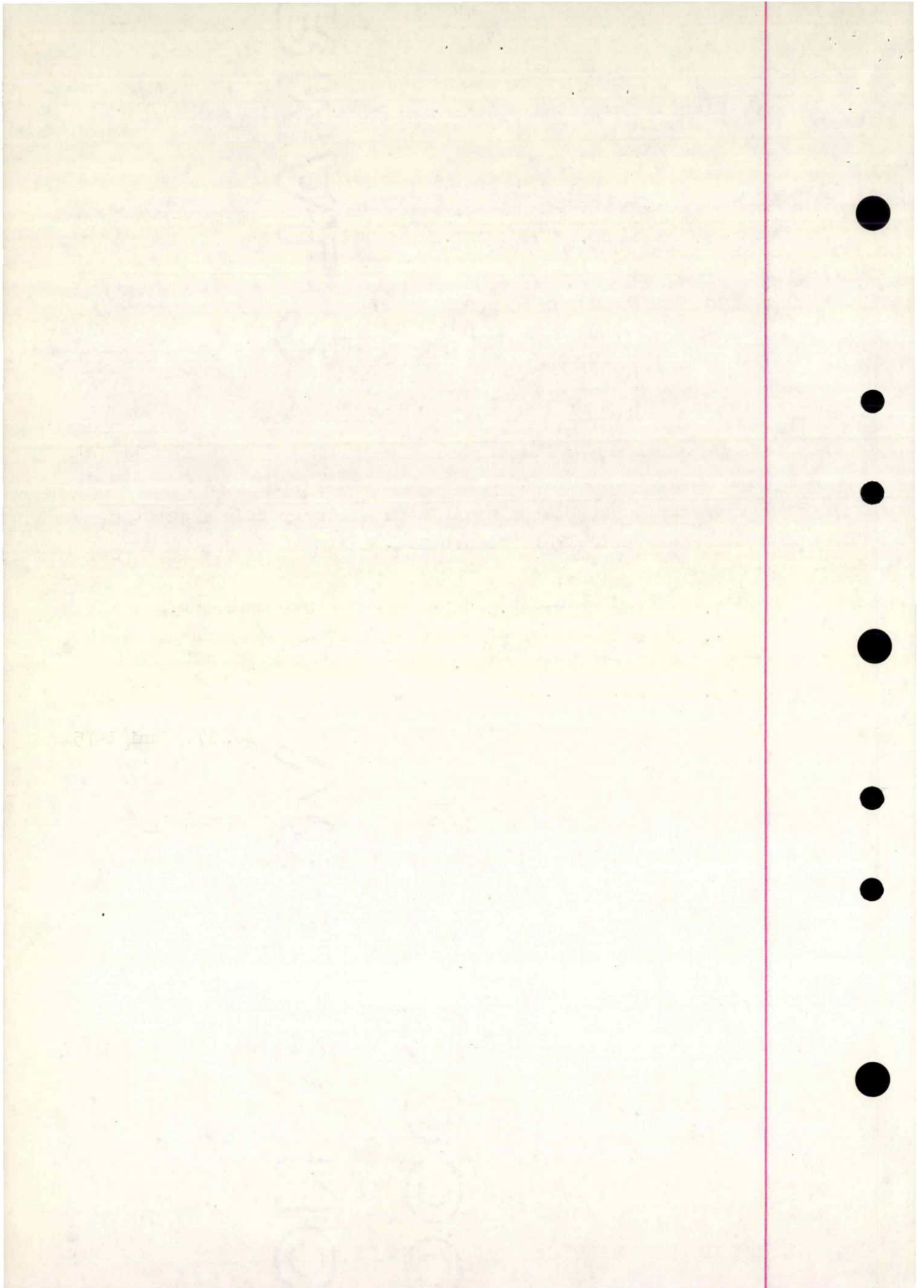
1. Erklæring av 13.6 1975 fra Oslo byplankontor.
2. To sett bekreftede tegninger av eiendommens etasjeplan samt situasjonsplan.
3. Firmaattest.

Oslo, 17. juni 1975.

1/ Rådhusgt. 11

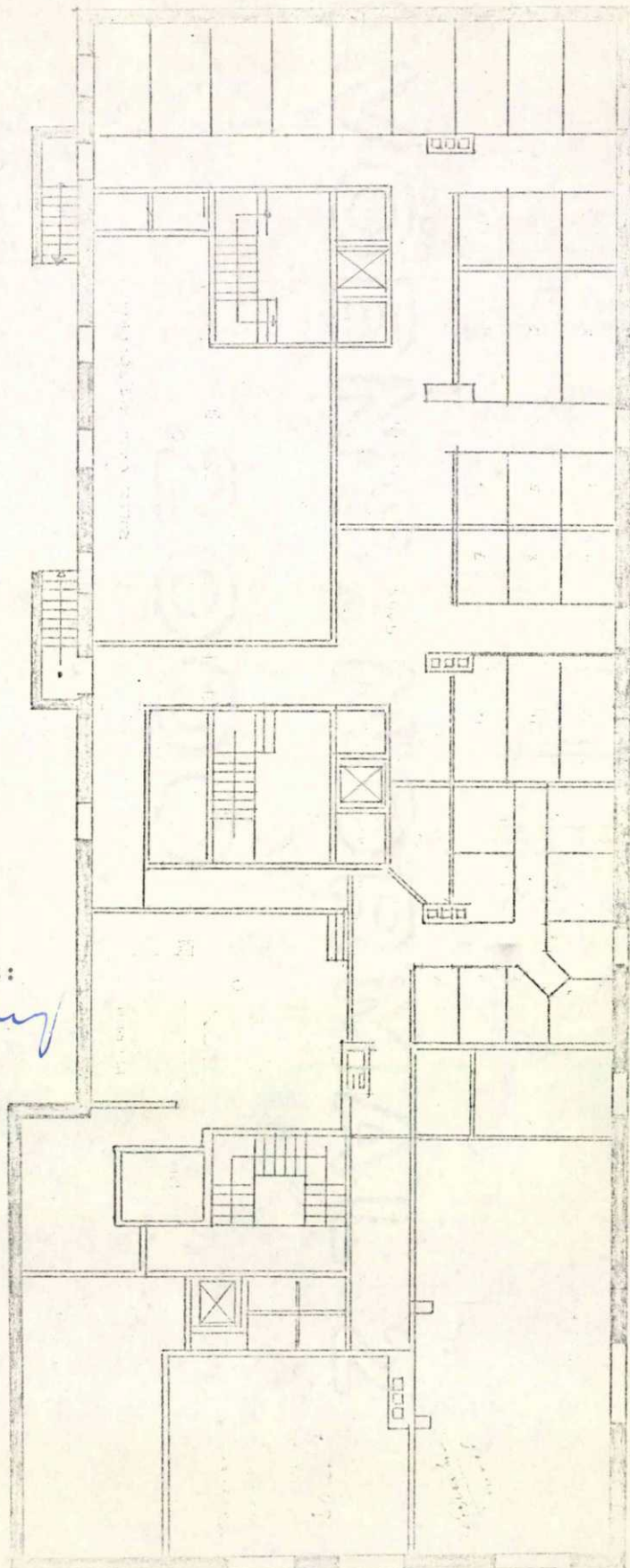
*Per J. Fossum*

*1/ attest beror her.*



Eiendommen: Jacob Aallsgt. 3, Oslo

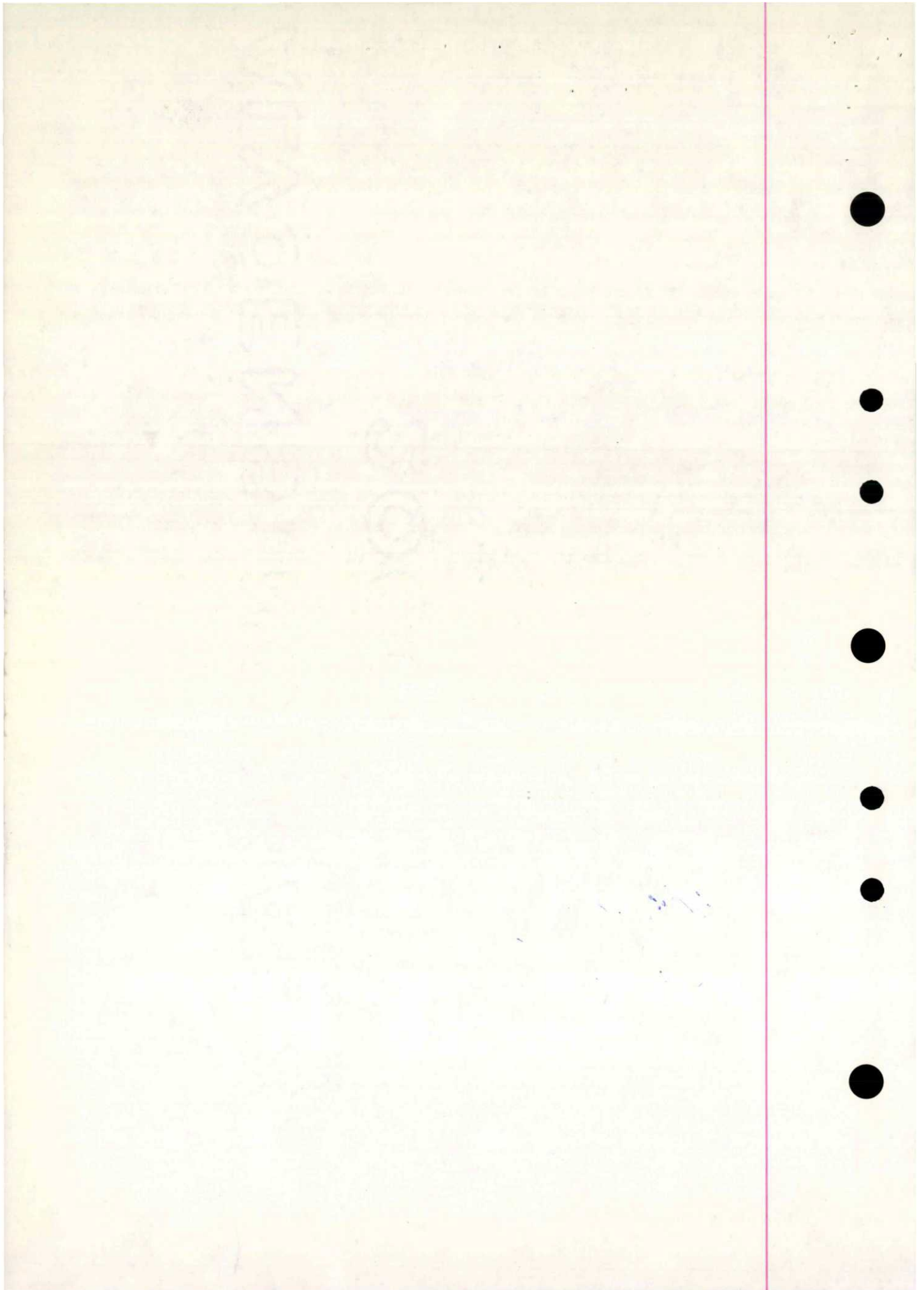
Etasjeplan: Kjeller



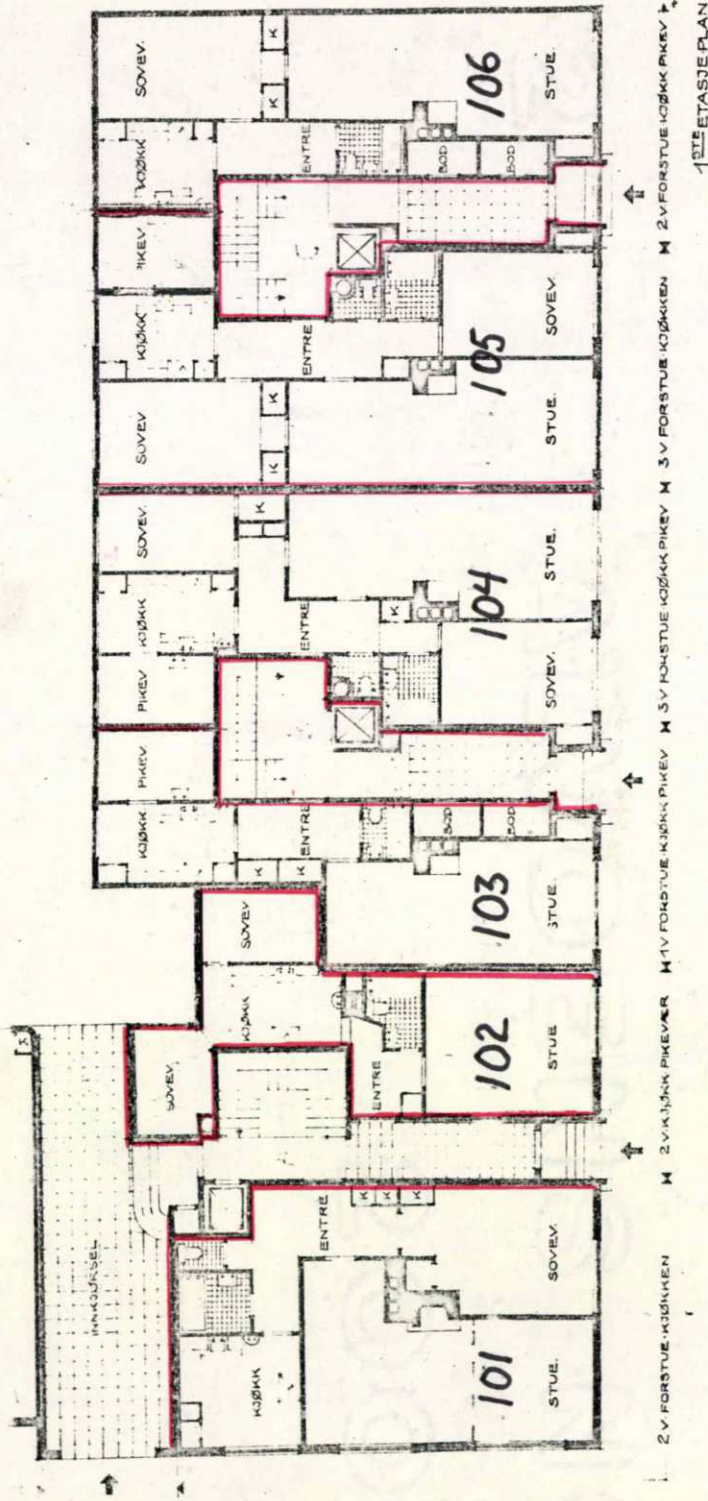
Rett kopi bekreftes:

*Lief Chr. Hartsang Jr.*  
Advokat

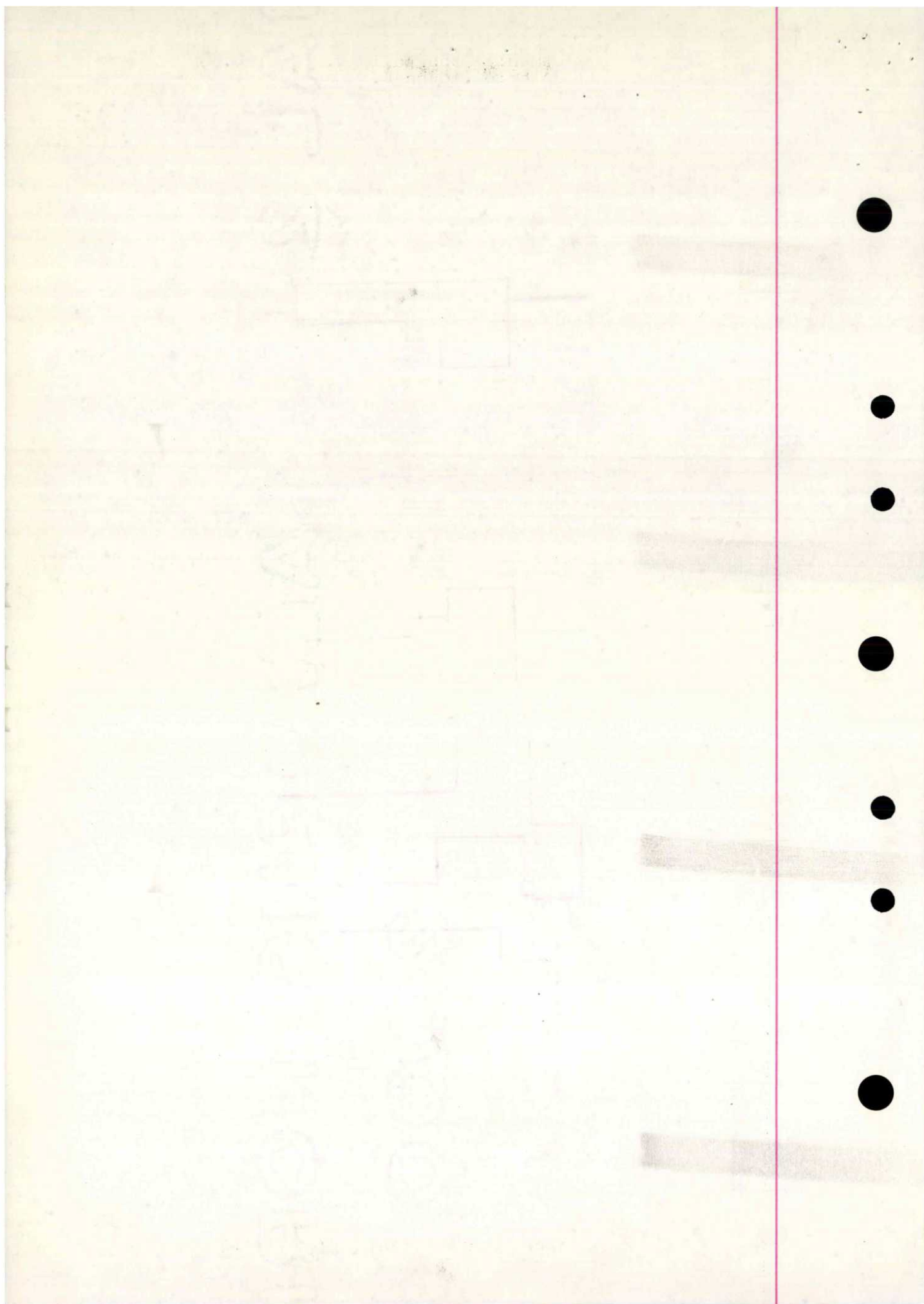
Lief Chr. Hartsang Jr.



Eiendommen: Jacob Aallsgt. 3, Oslo.  
Etasjeplan: 1. etasje.  
Leilighetnr.: 101 104  
102 105  
103 106

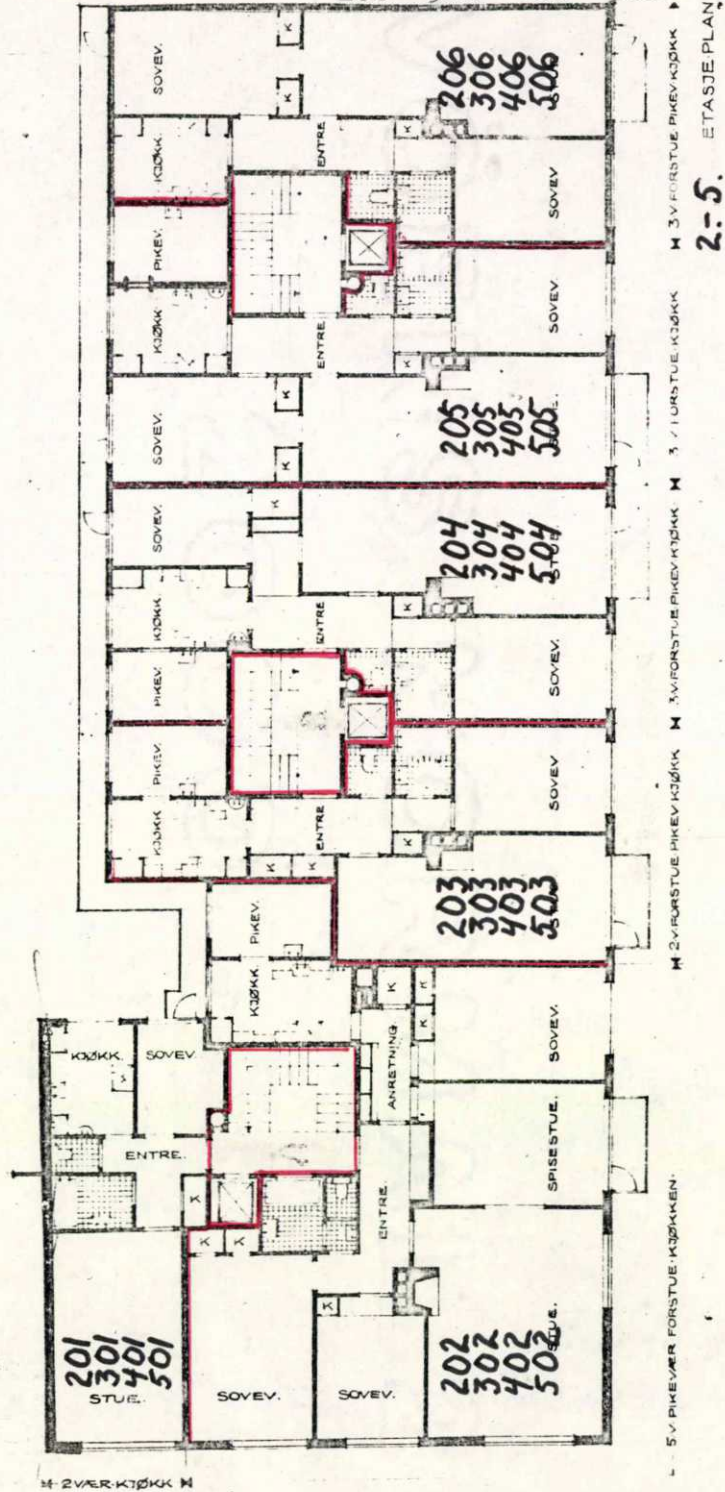


Rett kopi bekreftes:  
*Lelf Chr. Hartsang*  
Advokat  
Lelf Chr. Hartsang



Eiendommen: Jacob Aallsgt. 3, Oslo.  
 Etasjeplan: 2., 3., 4. og 5. etasje.  
 Leilighetnr.: 201 301 401 501  
 202 302 402 502  
 203 303 403 503  
 204 304 404 504  
 205 305 405 505  
 206 306 406 506

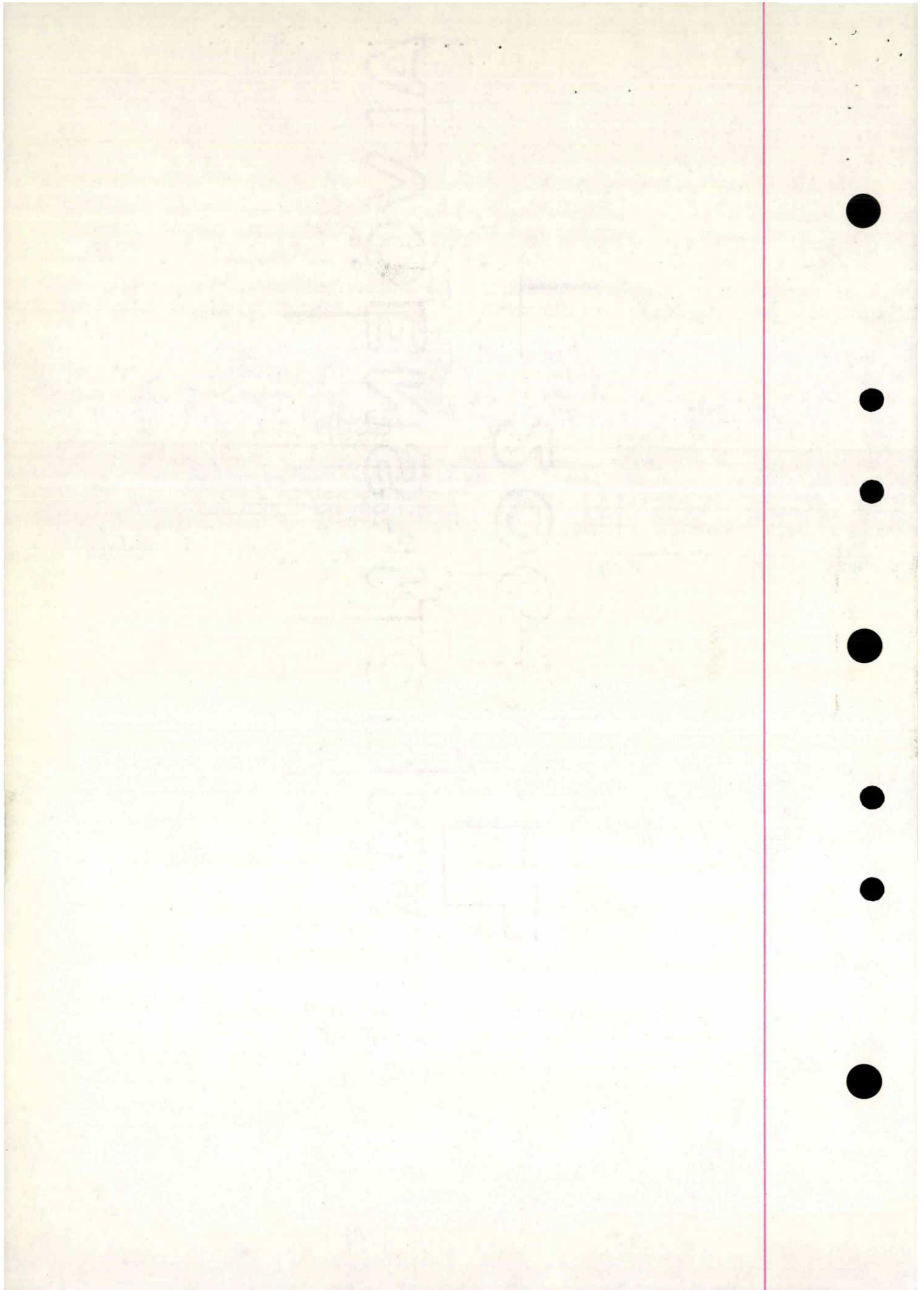
0 5 10 15



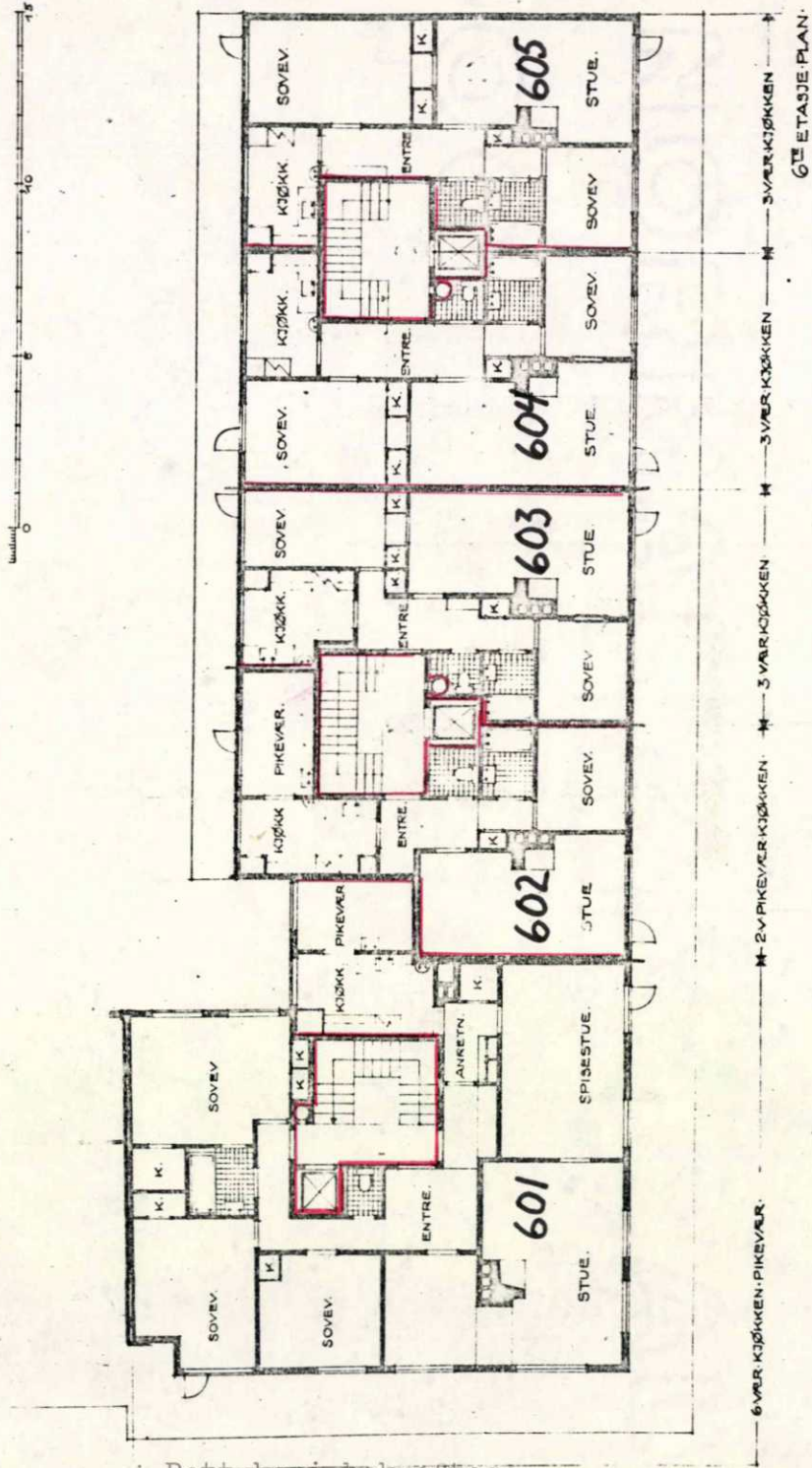
Rett kopi bekreftes:

*Lef Chr. Hartsang jr.*  
 Advokat

Lef Chr. Hartsang jr.



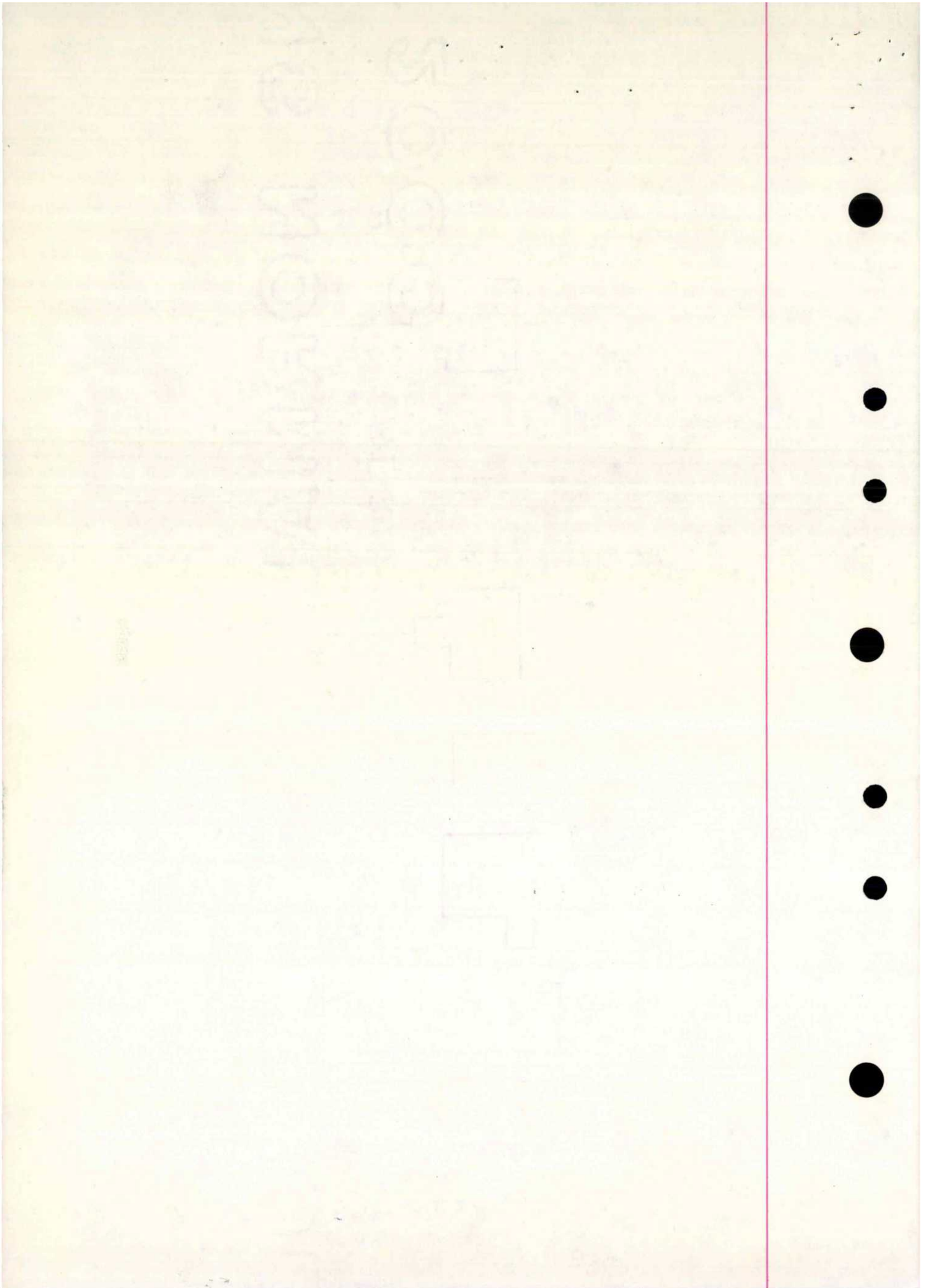
Eiendommen: Jacob Aallsgt. 3, Oslo.  
Etasjeplan: 6. etasje.  
Leilighetnr.: 601, 602, 603, 604 og 605.



Rett kopi bekreftes:

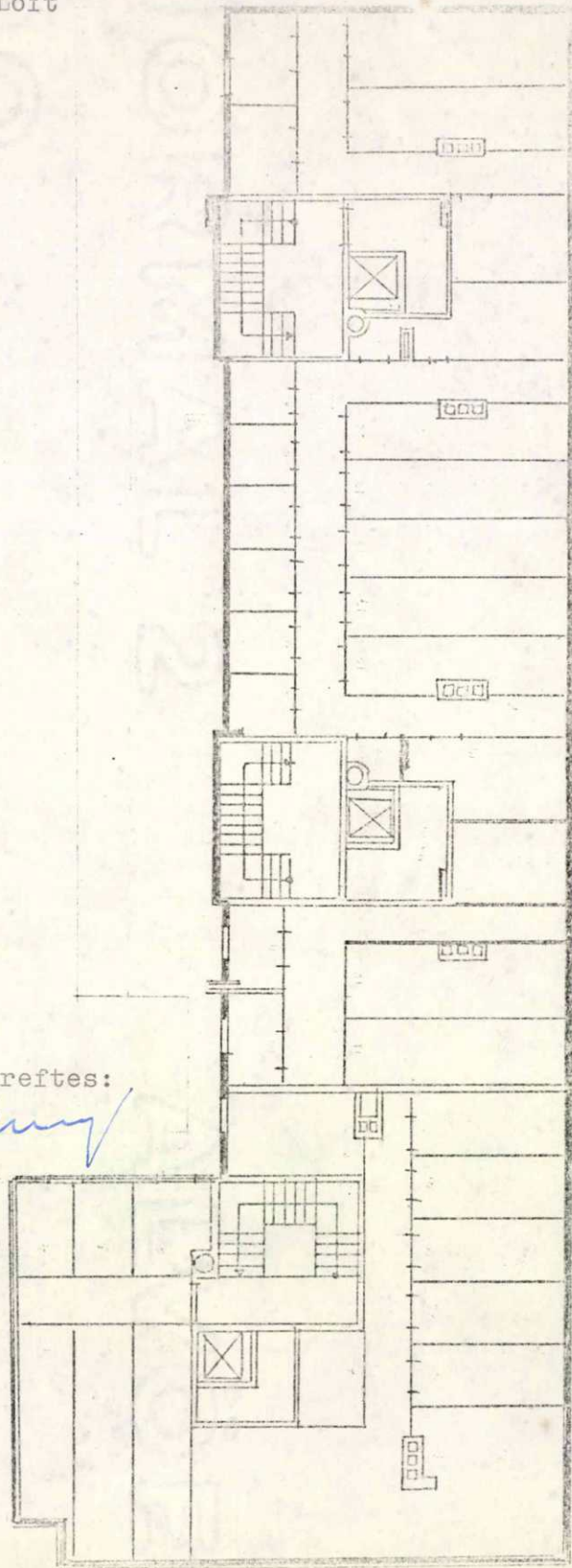
*Lelf Chr. Hartsang jr.*  
Advokat

Lelf Chr. Hartsang jr.



Eiendommen: Jacob Aallsgt. 3, Oslo.

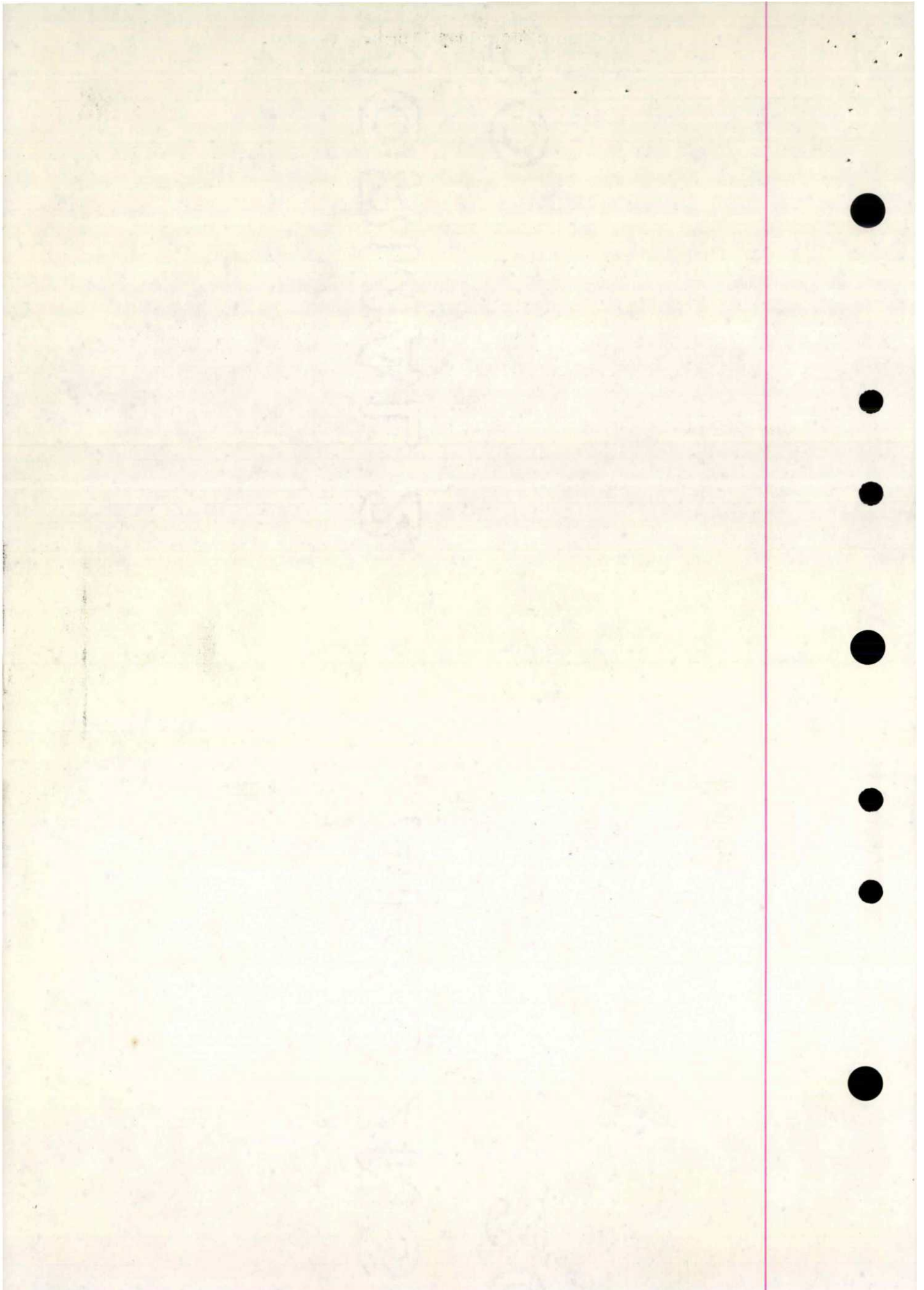
Etasjeplan: Loft



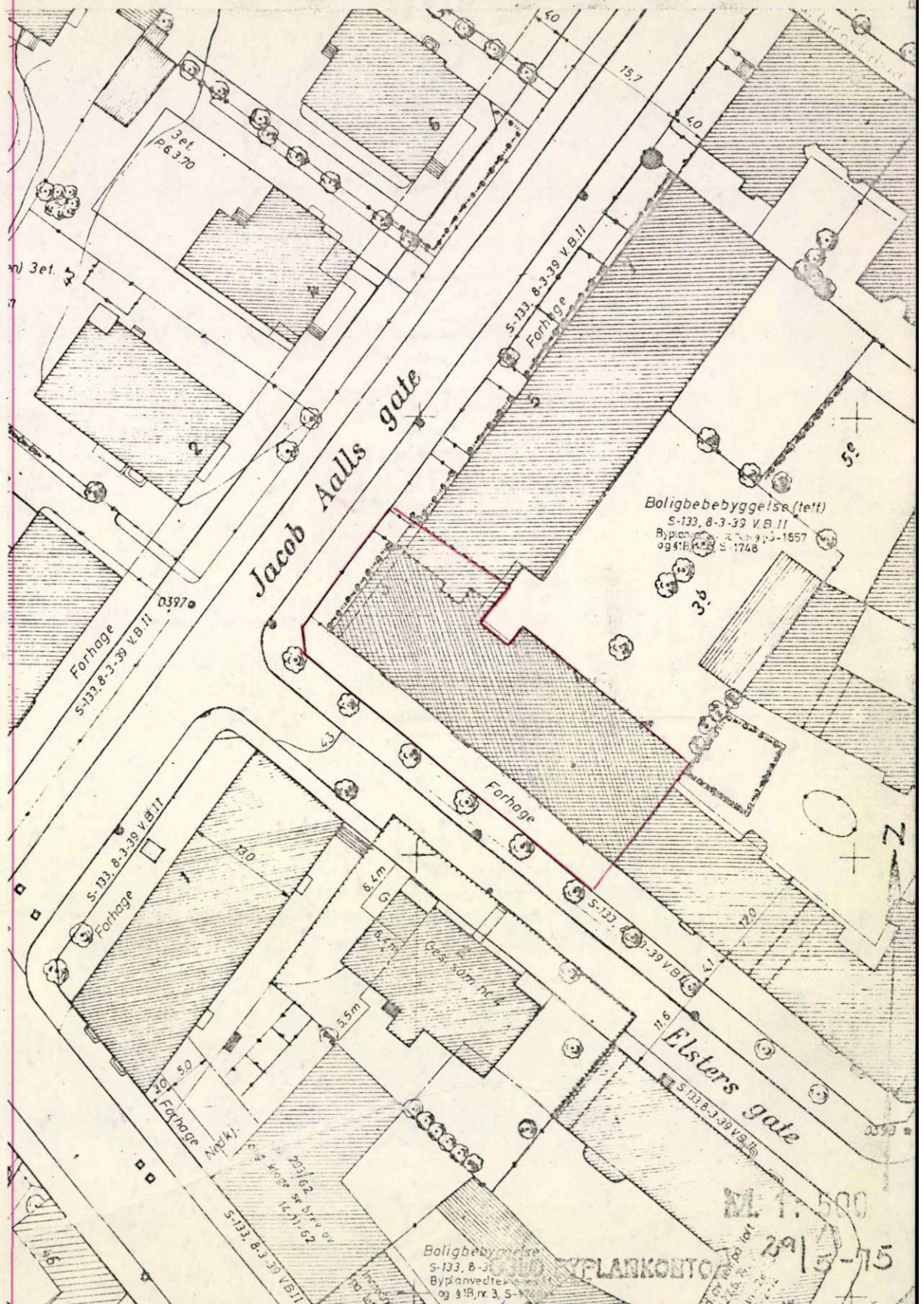
Rett kopi bekreftes:

*Leif Chr. Martsang jr.*  
Advokat

**Leif Chr. Martsang jr.**



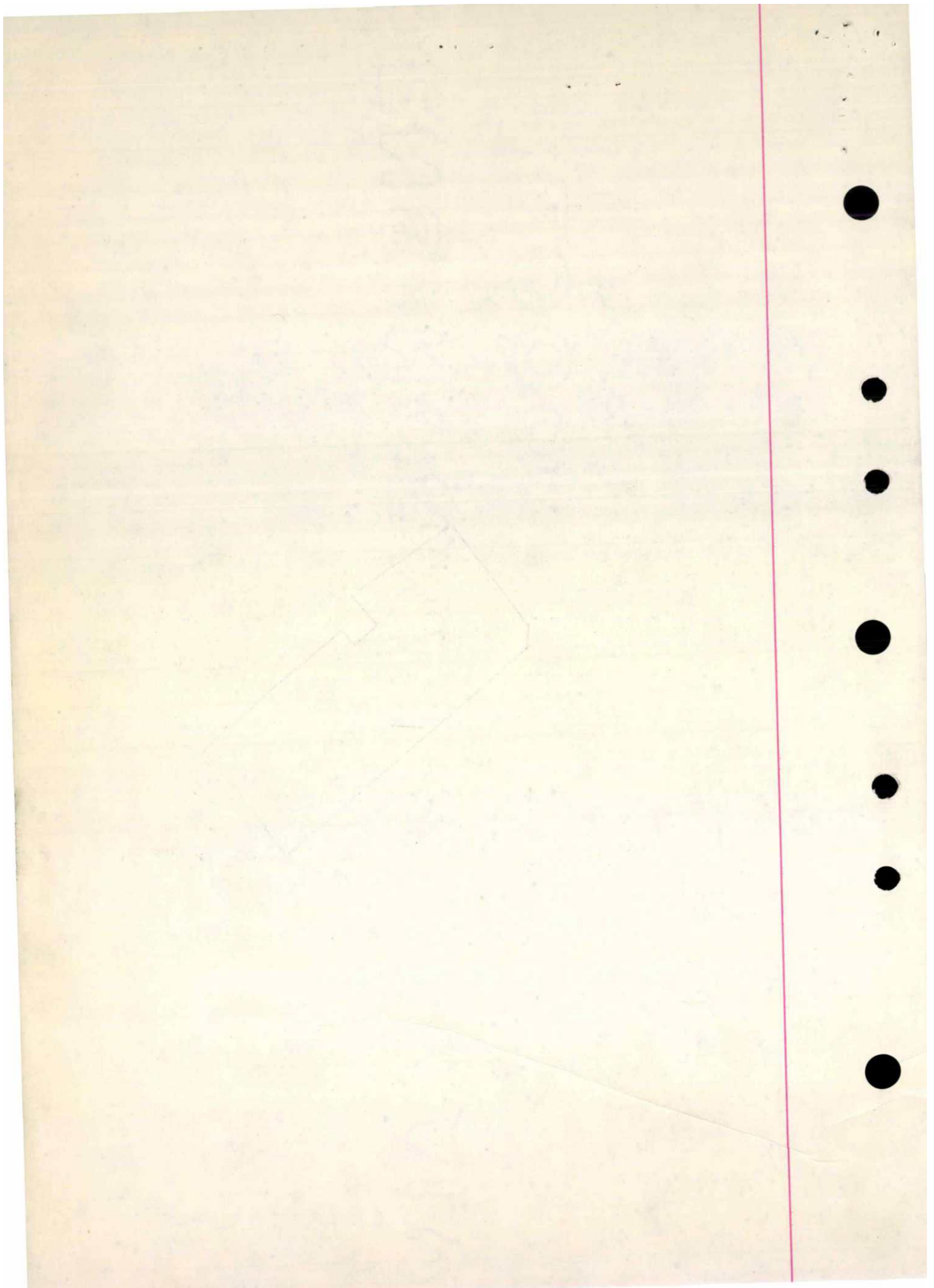
Eiendommen: Jacob Aallsgt. 3, Oslo.  
Situasjonsplan.



Rett kopi bekreftes:

*L. Chr. Hartsang jr.*  
Advokat

Lelf Chr. Hartsang jr.



V Dgb.nr. 400  
10/2 1958  
K 671  
**Erklæring.**

I anledning av at Oslo bygningsråd-bygningssjef den 6. desember 1957  
har ~~medtatt om at~~ godkjent ~~for~~ garasje for en bil

i henhold til ~~bygningsslovens § 8~~ bygningsvedtektens § 119

~~for~~

på matr. nr. Jacob Aalsgate 3

på g.nr. b.nr.

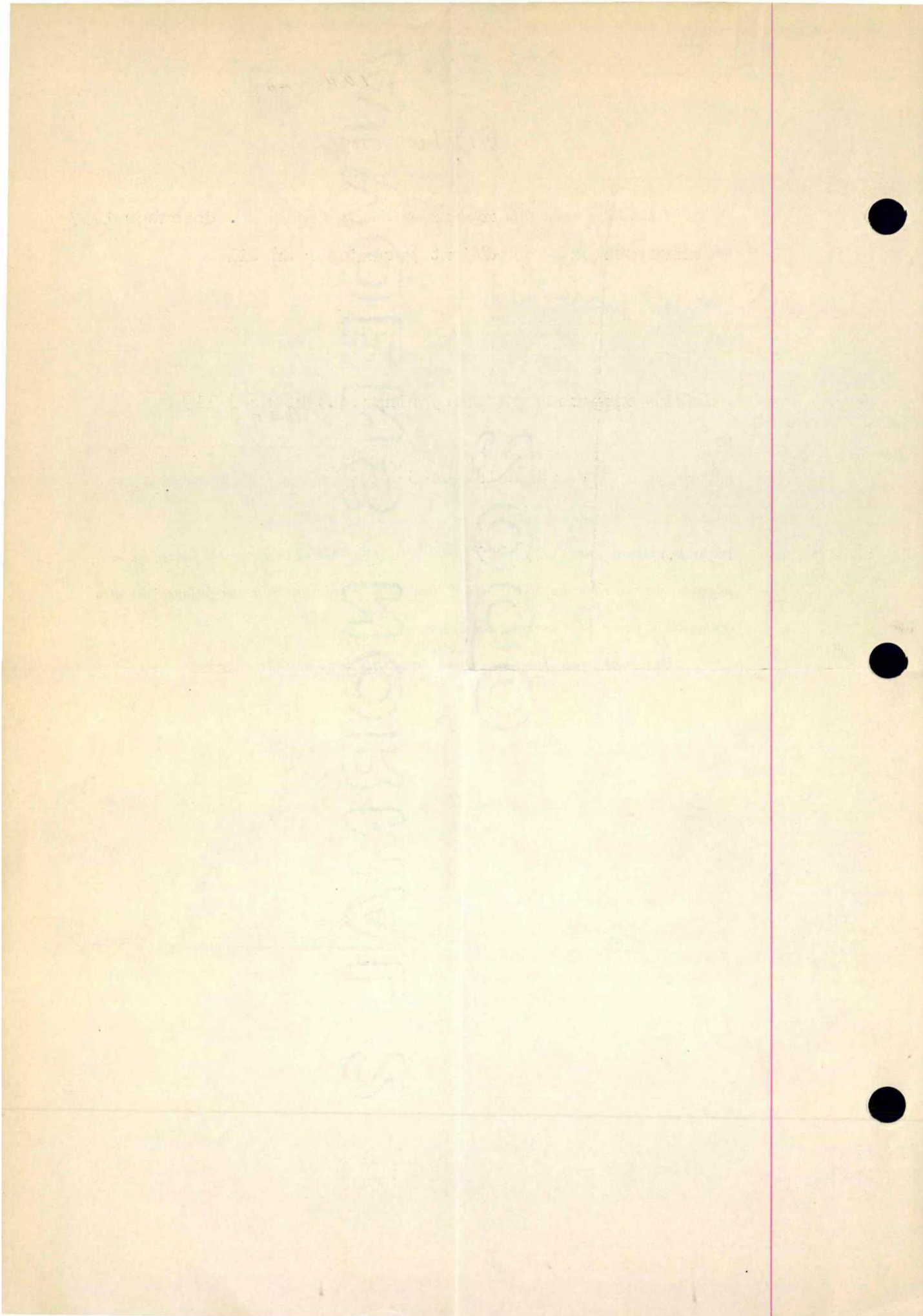
(Bygn.kontrollens j.nr. 57/3089) erklærer herved undertegnede for seg og etter-  
følgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten  
erstatning å fjerne eller forandre det bygde.

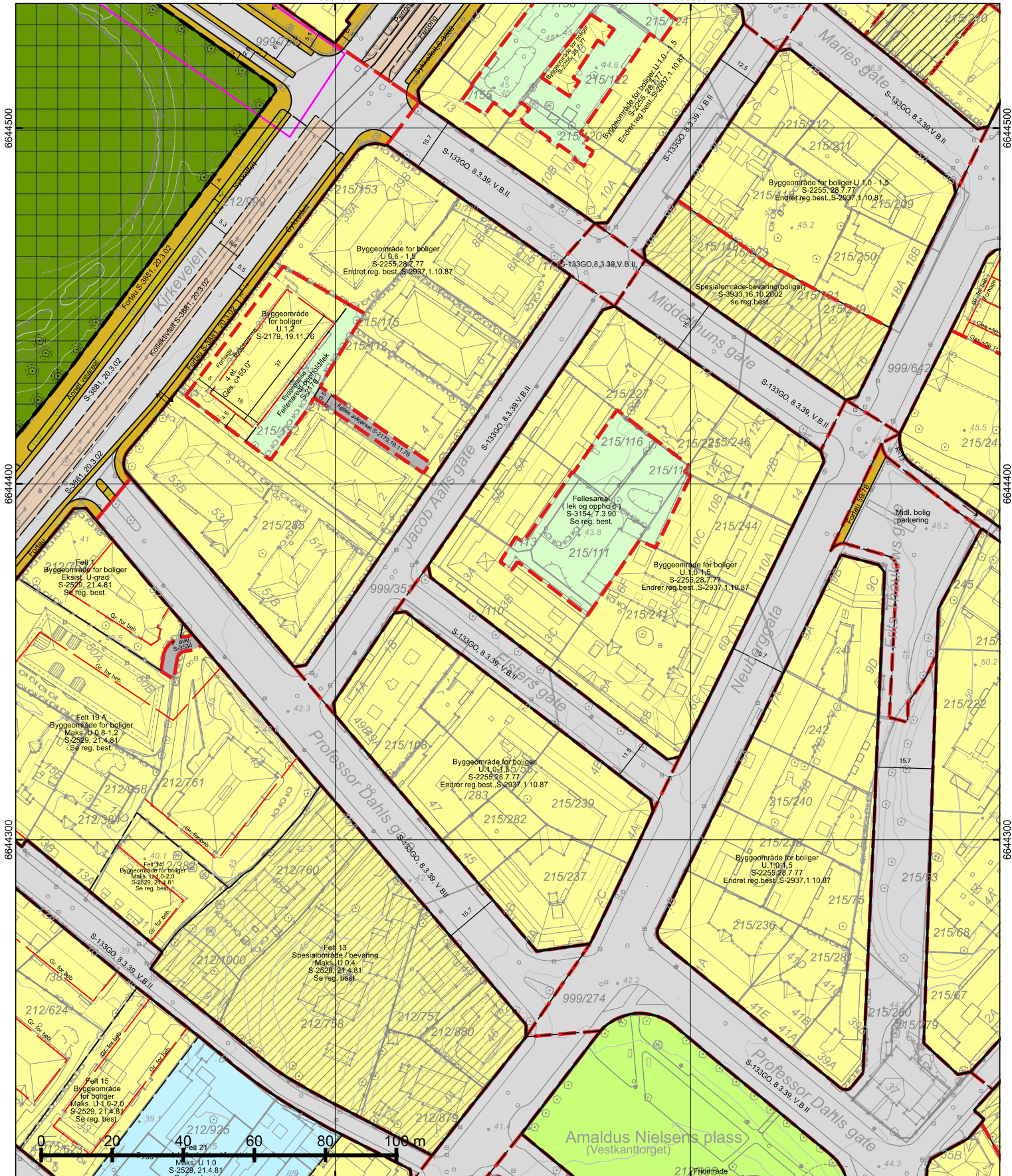
Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo 10. februar 1958.

a/s Jacob Aalsgate 3  
Knut Fjellin


(Skjøteinnhaverens egenhendige underskrift)





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 19.02.2026  Bruker: FME  Målestokk 1:1000  Ekvidistanse 1m  Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  Høydereferanser  - Reguleringsplan: Se reg.best.  - Bakgrunnskart: NN2000  Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>		
	PlottID/Best.nr: 153422/ 86527148	Deres ref.:	
	Adresse: Jacob Aalls gate 3	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 215/110			

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	121 - Forretning og kontor
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	1430 - Idrettsstadion
	3900 - Angitt grønstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

 660 - Spesialområde bevaring bolig

 RbBevaringGrense


 RpBestemmelseGrense

 RpBåndleggingSone

 RpBåndleggingGrense

 76 - Felles underjordisk anlegg


 311 - Annet veiareal


 312 - Fortau

 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk

 315 - Kollektivfelt - kollektivgate


 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålvavgrensning


 930 - Reguleringslinje

 932 - Regulert kant kjørebane

 934 - Regulert trikkespor

 Formålgrense

 Foreløpig plan


 Plangrense (gammel lov)


 Plangrense (ny lov)

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring

 Eksisterende tre som skal bevares

595500

595800

596100

6644700

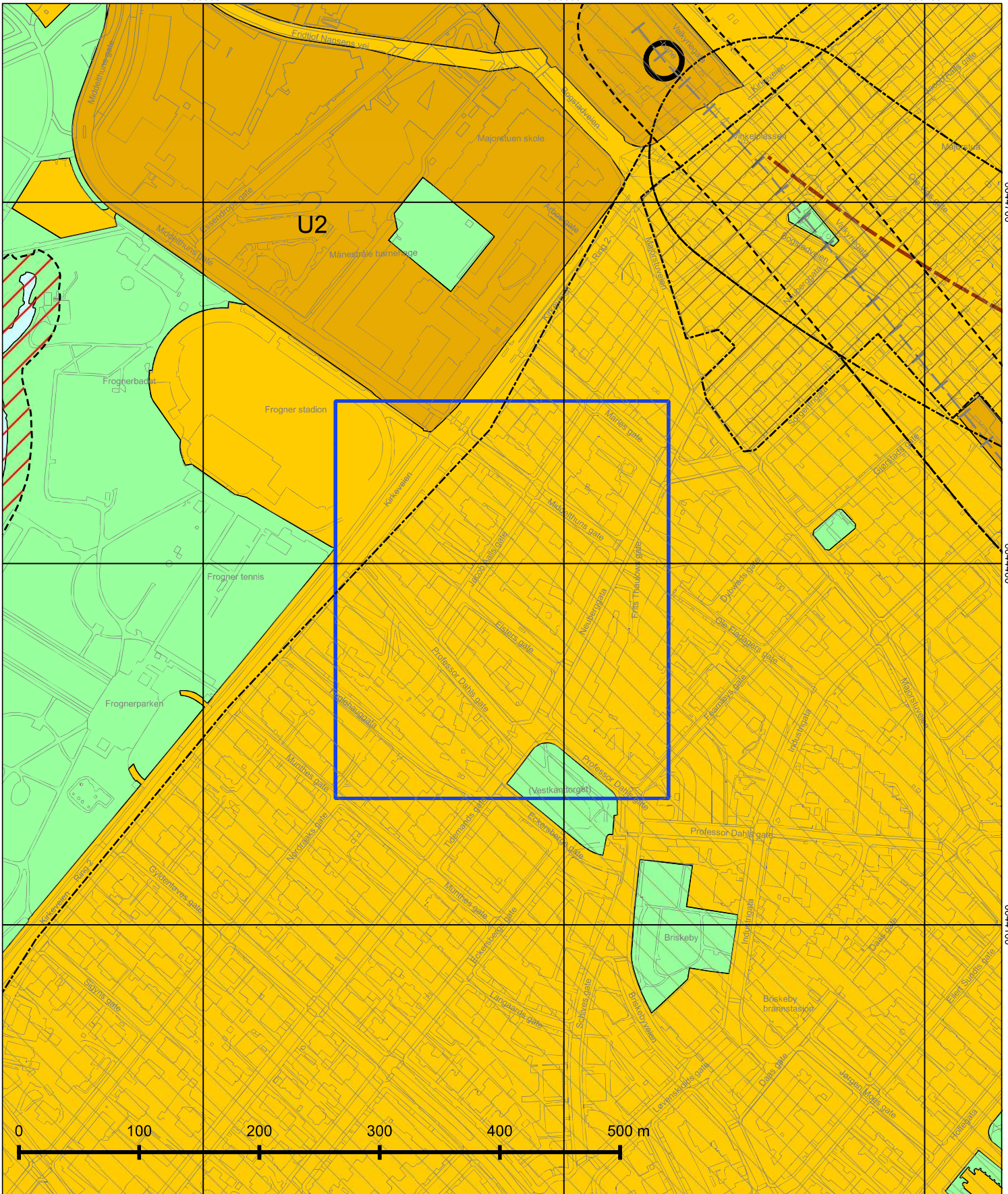
6644700

6644400

6644400

6644100

6644100



595500

595800

596100

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 19.02.2026  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 153422/86527148  
 Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

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



Thea Sofie Lian Hvam  
JACOB AALLS GATE 3C

Dato: 19.02.2026

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86527148  
9004523

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 110

---

Vi viser til bestilling av 20260219 for JACOB AALLS GATE 3C.

### **GNR. 215 BNR. 110**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.06.1936.

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

**951 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

### **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling tilsyn og geodata  
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit  
Seksjonsleder



**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180

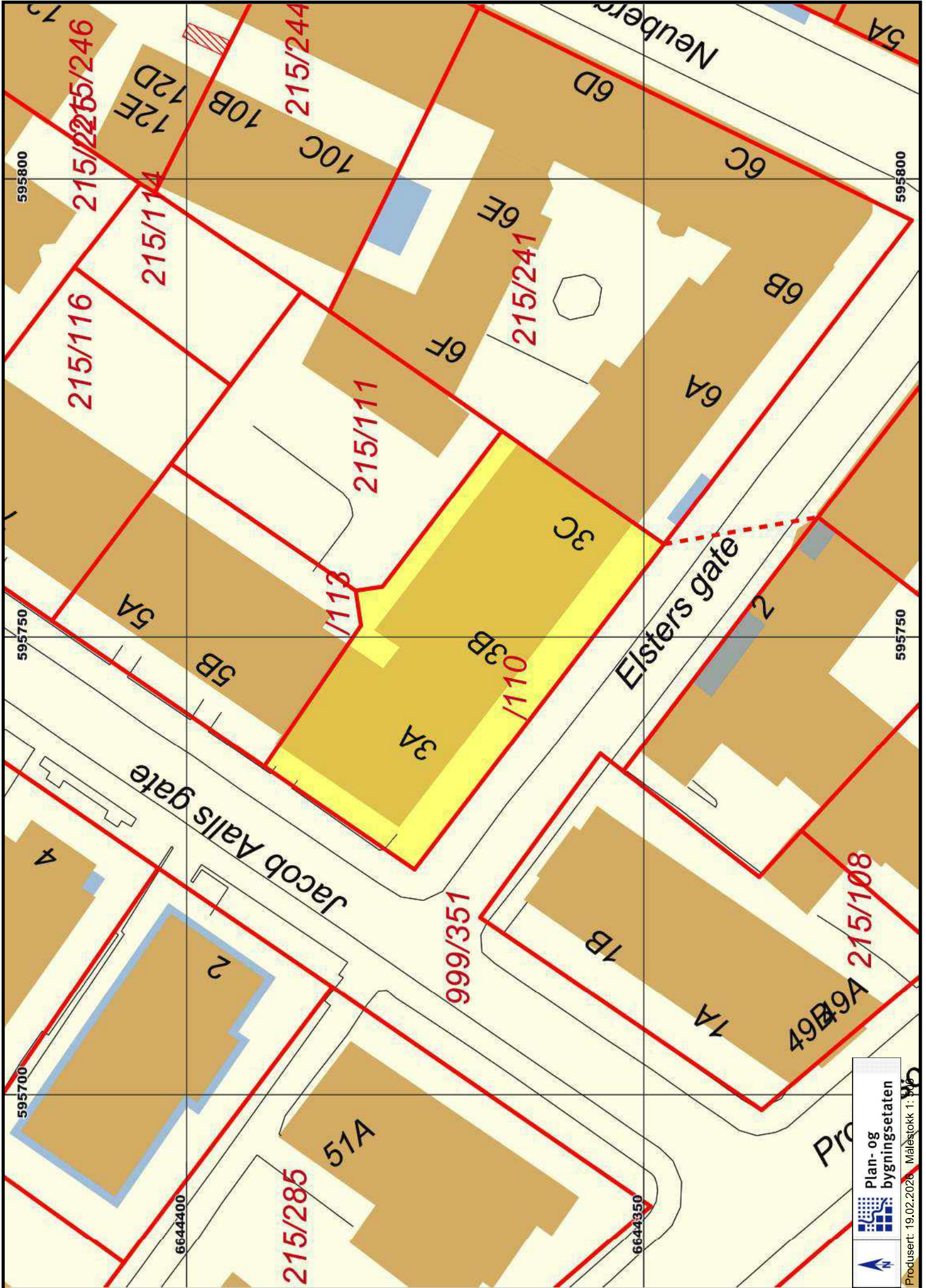
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA





## S-2255

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

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [197701394](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037, 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, 20383, 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](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

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

**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

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

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinjen 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 REGULERINGSBESTEMMELSER (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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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 3 B, 0368 Oslo  
Gnr. 215, Bnr. 110, Snr. 10, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**

159260356

**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 viderefordret 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 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.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  - 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).
  - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
  - 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.
-