PRIVATMEGLEREN
PARK

JACOB AALLS GATE 17 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Arealbekreftelse

Attester og tegninger

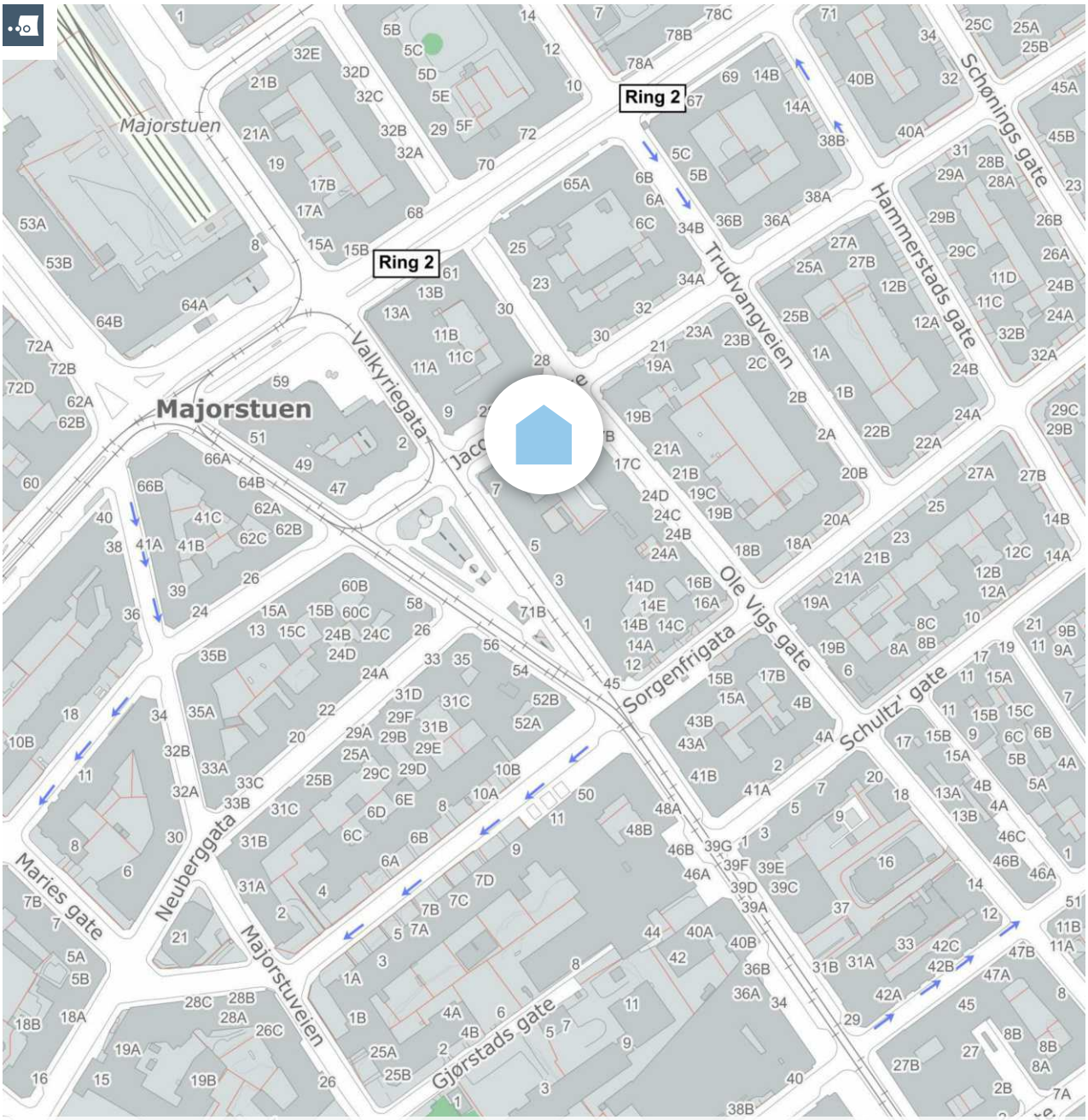
Reguleringskart og bestemmelser

Viktig kommuneplan

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

JACOB AALLS GATE 17 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 13.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jacob Aalls gate 17 B, 0364 OSLO

Annet på selveiertomt, bygget i 1928

GNR 215 BNR 127 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 7

Verdivurdert til

8 250 000

0	8 250 000	105 769
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	78 m²	4 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1928

Fellesutgifter	4 034
Formue	61 811
Soverom	-
Etasjer	1
Peis	

En meget arealeffektiv aksjeleilighet med utgang markterrasse mot et fantastisk indre gårdsrom.
Leiligheten har 3 soverom og en normal god standard. Peis i stuen. Det medfølger 1 bod i trappeoppgang og 1 loftsbod.
Skjermet og rolig beliggende men meget sentralt med kort vei til offentlig kommunikasjon og alt av bydelens fasiliteter.

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

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

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

Historiske omsetninger

Ingen historiske omsetninger registrert

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Jacob Aalls gate 17 B, 0364 OSLO

kommune

#

Aksjenummer

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 11.06.2026 **Rapportdato:** 12.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22678-1058 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** LG1830

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andreas Rinker Christoffersen **Vår ref:** Andreas Christoffersen

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Andreas Rinker Christoffersen
Uavhengig Takstingeniør
andreas.christoffersen@tek-norge.no
468 61 850

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygård fra 1928.

Leiligheten ligger i bygningens 1. etasje og inneholder entré, bod, kjøkken, stue, bad og 3 soverom. Fra stuen er det adkomst til sørvestvendt terrasse på mark. Det medfølger bod under trapp i felles trappegang samt loftsbod.

Boligen fremstår som modernisert og funksjonell med flere oppgraderinger utført de senere årene. Det er gjennomført omfattende innvendig ombygging med endret planløsning, nytt kjøkken og oppgradering av bad i 2021, samt etablert ny balkongdør og utgang til terrasse i 2025. Det registreres enkelte forhold som må påregnes vedlikehold eller oppfølging av, herunder eldre vinduer, mindre overflateavvik, enkelte forhold på badet samt mangelfull ventilasjon i deler av boligen. Det er også registrert skjevheter i etasjeskiller som overstiger dagens grenseverdier, men som vurderes å ha begrenset praktisk betydning utover påvirkning på møblering og innredning.

Bygningen er oppført i 1928 etter datidens byggeskikk og forskriftskrav. Sammenlignet med nyere boliger må det forventes lavere energieffektivitet, svakere isolasjonsegenskaper og større vedlikeholdsbehov knyttet til enkelte eldre bygningsdeler. Dette gjelder særlig de eldste vinduene fra 1985. Samtidig er flere sentrale bygningsdeler oppgradert de senere årene, herunder kjøkken, bad, innvendige overflater og etablering av ny balkongdør, noe som bidrar til å redusere deler av det aldersrelaterte oppgraderingsbehovet. Teknisk utstyr som varmtvannsbereder og rør-i-rør-system fremstår av nyere dato.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1928

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med koblet glass med isolergalss på innerste glass datostemplet 1985.
Malt brann- og lydklassifisert inngangsdør.

Balkongdør til terrasse i treverk med 3-lags isolerglass, datostemplet 2025.
Sørvestvendt terrasse på mark med betongheller med adkomst fra stuen.

Utvendig trapp i trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har malte plater og betong.
Innvendige tak har malte plater.

Innvendige takhøyder er målt til ca 2,48 m

Boligen har mursteinspipe med frittstående vedovn.
Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Badet ble oppgradert i 2020/2021. Arbeidene omfattet blant annet utskifting av gulvfliser og varmekabler, overflatebehandling av vegger samt lokale tiltak knyttet til sisternekasse og dørterskler. Eksisterende våtromskonstruksjon og membranløsning er i hovedsak videreført, og det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier at hele badets membransjikt er skiftet ut

Veggene har fliser og malte plater med kalkmaling.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av stein.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Foldelerstokk er i kjøkkenskapet med varmtvannsbereder.

Stopekranen er plassert på fordelerstokk i kjøkkenskap.
De synlige avløpsrørene er av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter med produksjonsdato: 2020.
Boligen har en blanding av skjult og åpent elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Plan- og bygningsetaten godkjente i 2021 bruksendring og endring av planløsning i leiligheten. Fremlagte tegninger samsvarer i hovedsak med dagens planløsning, men ett rom fremgår ikke tydelig av originale tegninger. Det foreligger ikke ferdigattest, og byggesaken er derfor ikke formelt avsluttet.

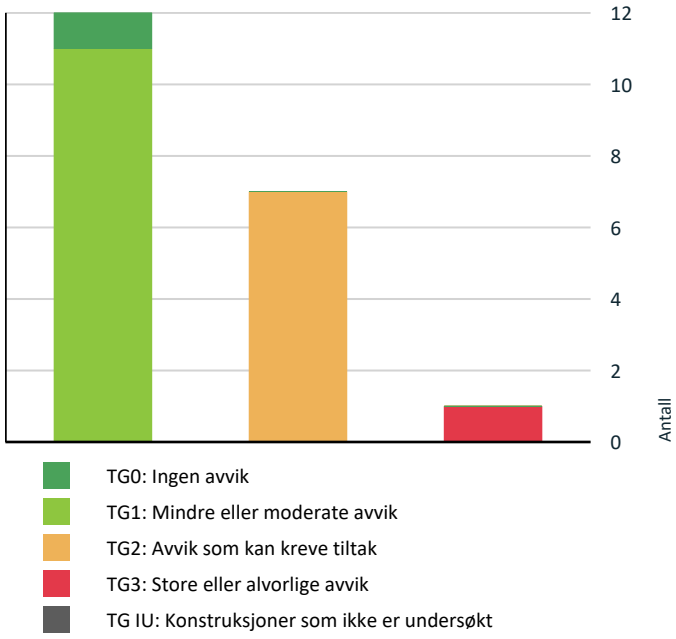
Rommet, i dag brukt som soverom med adkomst via bitrapp, kan ikke utelukkes å ha vært fellesareal eller hatt annen bruk. Siden eiendommen er organisert som aksjeselskap og ikke seksjonert, finnes det ingen offentlig dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører denne aksjen eller er godkjent for bruk som soverom. Kjøper anbefales å innhente skriftlig bekreftelse fra styret på at rommet er en del av leiligheten.

Kjøper overtar risikoen knyttet til disse forholdene.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

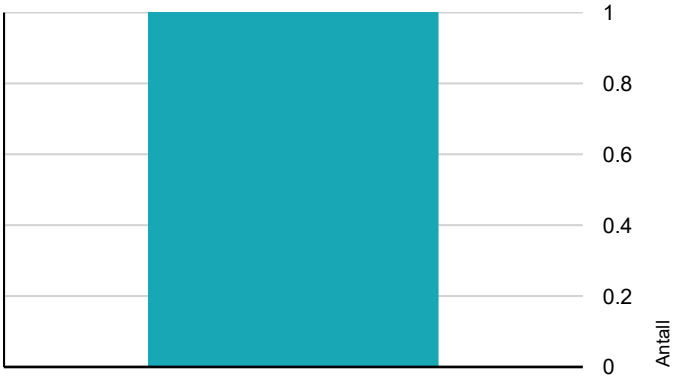
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen.
Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1928

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Tilbygg / modernisering

2025	Åpning og balkongdør	Det ble laget åpning i yttervegg og satt inn ny balkongdør.
2021	Modernisering bad	Badet ble oppgradert i 2021 med nye gulvfliser, varmekabler, overflatebehandling av vegger, ny innredning og lokale tiltak knyttet til sisternekasse og terskler.
2021	Innvendig oppussing med endring i planløsning.	Leiligheten ble omfattende ombygget og modernisert i 2021. Arbeidene omfattet endring av planløsning samt innvendig oppgradering av overflater.
2021	Kjøkken	Nytt kjøkken fra Kvik.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med koblet glass med isolergalss på innerste glass datostemplet 1985

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Enkelte vinduer er vanskelige å åpne
- Tilstand med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Vinduer som er vanskelige å åpne bør justeres for å opprettholde funksjon og redusere slitasje.
På grunn av vinduenes alder må det påregnes økt behov for vedlikehold og risiko for redusert isoleringsevne, trekk og varmetap.

- Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt brann- og lydklassifisert inngangsdør.

Balkongdør til terrasse i treverk med 3-lags isolerglass, datostemplet 2025. Det ble laget åpning og installert i 2025.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvestvendt terrasse på mark med betongheller med adkomst fra stuen.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har malte plater og betong.
Innvendige tak har malte plater.

Innvendige takhøyder er målt til ca 2,48 m

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og tilstandsgrad er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe mindre hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis overflatene fremstår som vedlikeholdt, og det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er stedvis glipper i laminaten.
- Det er stedvis riss i himling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør utføres utbedring av glipper i laminaten for å unngå ytterligere slitasje og redusert levetid på gulvet.

- Riss i himlingen bør utbedres for å forhindre videre utvikling av skader og for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk inntrykk.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det ble målt høydeforskjeller i:
Etasje: Kjøkken og soverom

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 35 mm gjennom hele rommet i soverom.
- Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 25 mm innenfor 2 meter i soverom.

Overnevnte forhold er de største avvikene som er registrert, men det kan også forekomme skjevheter i andre rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Skjevheter er av liten praktisk betydning utover påvirkning av møblering/innredning.

Det er sjelden økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere et slikt tiltak.

Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:

- Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
- Bytte av overflater.
- Endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc.
- Demontering av kjøkkeninnredning etc.

Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med frittstående vedovn.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Dør inn til soverom tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Døren til soverommet bør justeres slik at den går fritt i karmen, for å unngå unødvendig slitasje på dør og karm samt sikre normal funksjon.



Døren tar i karmen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Badet ble oppgradert i 2020/2021. Arbeidene omfattet blant annet utskifting av gulvfliser og varmekabler, overflatebehandling av vegger samt lokale tiltak knyttet til sisternekasse og dørterskler. Eksisterende våtromskonstruksjon og membranløsning er i hovedsak videreført, og det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier at hele badets membransjikt er skiftet ut.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater med kalkmaling.
Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er stedvis bom i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Fliser med "bom" holdes under observasjon, ved negativ utvikling må tiltak forventes. Vær likevel klar over at fliser med "bom" har redusert evne for bruksbelastning.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er avvik:

- Sluket var ikke rengjort og grunnet tilløp fra servant er det ikke mulig å ta opp vannlåsen.
- Membranen er ikke konstatert i sluket.
- Det er ikke tilstrekkelig tetter rundt rørgjennomføringer/stoppekran.
- Membranens alder er usikker. Dokumenterte arbeider fra 2020 omfatter ikke utskifting av hele membransystemet, og eksisterende membranløsning vurderes i hovedsak å være videreført.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Tiltak:

- Det anbefales å rengjøre sluket og sikre tilgang til vannlåsen for normalt vedlikehold.

- Utbedring av tetting rundt rørgjennomføringen anbefales. Mangelfull tetting kan over tid gi økt risiko for fuktinntrengning og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Dersom forholdene ikke følges opp, kan det over tid oppstå redusert avrenning, luktproblemer, økt risiko for fuktinntrengning ved gjennomføringer samt utettheter i tettesjiktet, noe som kan medføre fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Plastsluk i dusjen.



Ikke tilstrekkelig tettet.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende konstruksjoner består av mur/betong. Det er gjennomført supplerende fuktsøk og overflatemålinger uten registrerte unormale verdier.



Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av stein.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

- Kullfilterventilator transporterer ikke ut damp som produseres under matlaging og kan føre til skader eller dårlig inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Fordelerstokken er plassert i kjøkkenskapet sammen med varmtvannsberederen.

Stengekranen er plassert på fordelerstokken i kjøkkenskapet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

De synlige avløpsrørene er av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

- 2 av soverommene mangler ventil i vegg eller vindu.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter med produksjonsdato: 2020.

Elektrisk anlegg

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Boligen har en blanding av skjult og åpent elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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



Sikringsskap med automatsikringer

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

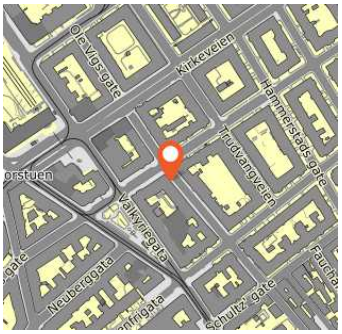
Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport



- Eiendommen ligger i et område med moderat til lav risiko for radon.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

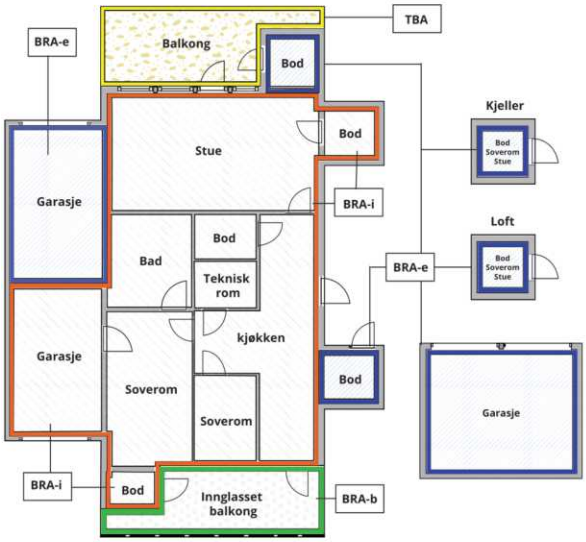
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	78			78	6
Loft		4		4	
SUM	**78**	**4**			**6**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, bod, entré	Bod	
Loft	Bod, bod	Bod	

Kommentar

Boligen disponerer bod under trapp i felles trappegang. Boden er ikke måleverdig areal etter NS 3940, men har et gulvareal på ca. 1,8 m². I tillegg disponerer boligen en loftsbod med gulvareal på ca. 3,5 m².

Rom (bod) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plan- og bygningsetaten godkjente i 2021 bruksendring og endring av planløsning i leiligheten. Fremlagte tegninger samsvarer i hovedsak med dagens planløsning, men ett rom fremgår ikke tydelig av originale tegninger. Det foreligger ikke ferdigattest, og byggesaken er derfor ikke formelt avsluttet.

Rommet, i dag brukt som soverom med adkomst via bitrapp, kan ikke utelukkes å ha vært fellesareal eller hatt annen bruk. Siden eiendommen er organisert som aksjeselskap og ikke seksjonert, finnes det ingen offentlig dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører denne aksjen eller er godkjent for bruk som soverom. Kjøper anbefales å innhente skriftlig bekreftelse fra styret på at rommet er en del av leiligheten.

Kjøper overtar risikoen knyttet til disse forholdene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført omfattende arbeider på boligen de siste fem årene, herunder endring av planløsning, innvendig oppussing, oppgradering av bad og kjøkken samt etablering av ny balkongdør. Det er fremlagt dokumentasjon i form av fakturaer for arbeidene, og det er søkt om nødvendige endringer der dette er aktuelt.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2026	Andreas Rinker Christoffersen	Takstingeniør
	Kjersti Ingeborg Vedum	Kunde

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.06.2026		Gjennomgått	7	Nei
Samsvarserklæring	06.01.2021	EN Elektro: Samsvarserklæring for rehabilitering av leiligheten.	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2026	
2	13.06.2026	
3	15.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LG1830

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260314
Addresse	Jacob Aalls gate 17 B		
Postnr.	0364	Sted	OSLO
Selgers navn	Kjersti Vedum		

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?

15.09.2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nordtjenester gruppen As - div som flislegging osv Rørmontasje - alt av oppkobling i forhold til rør og vannEn Elektro As

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Beklager , du får disse på mail :)

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nordtjenester Gruppen

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nordtjenester gruppen /Rørmontajse

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:

En Elektro As - nye varmekabler , bytting til spotter osv

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:

Fakturaene viser det

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Rørmontasje - skifting av varmtvannbeholder (hvis det inkl det i forhold til spørsmålet ditt)

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ingen avvik

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ 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

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

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

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 endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 10.06.2026

Signert av *Kjersti Vedum*

Initialer selger:
K V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Jacob Aalls gate 17B, 0364 OSLO**	
Dato for energimerking **15.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-312043**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80521871**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **127**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1928**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **78,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **78,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **191,16 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **191,16 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **26 772 kWh**



Jacob Aalls gate 17B, 0364 OSLO

Detaljering

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

Jacob Aalls gate 17B, 0364 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: 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 ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen 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 2: 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.

Tiltak 3: 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 ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen 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 utendørs

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: Fyr riktig med ved

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 23: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 24: 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 25: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 26: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 27: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 28: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

NYE PARK EIENDOMSMEGLING AS
PrivatMegleren PARK v/Emilie Eckmann
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: emilie.eckmann@privatmegleren.no

Deres ref.: 6260314 . Vår ref.: 7198-1-29 Dato: 09.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Jacob Aalls Gate 17 As
Organisasjonsnr:	931081004
Aksjonær:	Vedum, Kjersti Ingeborg Slagsvold
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	29
Aksjeboenhetsnumer:	00029
Adresse:	Jacob Aalls Gate 17 B, 0364 OSLO
Aksjenummer:	2076-2085, 2101-2120
Gnr.	215
Bnr.	127

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 78348571.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- 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 spesifikasjon, 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.

Opprettet linje Bredbånd på kr 249,- per måned med virkning fra 1. januar 2026.
Boligselskapet har avtale med Ista om leveranse av energiservicetjenester. OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer akonto via den ordinære innkrevingen av felleskostnader. Ista avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Du som beboer kan logge deg inn hos Ista og hente ut informasjon om ditt forbruk: https://www.istaonline.no/Login.aspx?ReturnUrl=%2f Mangler du tilgang kan tilgang bestilles ved å sende en e-post til; support@ista.no, oppgi navn, adresse og leilighetsnummer. Husk å melde fra til leverandør ved flytting. Flytting kan registreres via Ista online, eller sendes på e-post til support@ista.no
TV og Internett må aksjonærene selv ordne. Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Regine Kjær Eriksen tlf. 22 99 18 52 ev. pr. e-post: regine.eriksen@obos.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 033,70,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

A konto oppvarming	510,00
Bod	390,00
Felleskostnader	2 884,70
Bredbånd	249,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post 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:	1 366,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 968,-
Annen formue:	61 811,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Regine Kjær Eriksen pr. e-post: regine.eriksen@obos.no eller telefon: 22 99 18 52.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

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:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Kenneth Simonsen, e-post: jacobaallsgate17as@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. 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 per 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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
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
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
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
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7198

JACOB AALLS GATE 17 AS

Velkommen til årsmøte i JACOB AALLS GATE 17 AS

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:

3. juni 2026 kl. 17:00, Bakgården.

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 honorar
7. Styrehonorar ekstern styreleder - periode 2026/2027
8. Vedtektsendring 7.8 - Styremedlemmer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i JACOB AALLS GATE 17 AS

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

Minda Grodås Christiansen 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. 7198 Årsregnskap 2025..pdf
2. 7198 Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret 2025/2026 (ekskl. styreleder) foreslås satt til kr 54.000.

Honorar til ekstern styreleder for perioden 2025/2026 ble vedtatt iht. avtale på generalforsamlingen i 2025 til kr 84 000, som har blitt utbetalt månedlig.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse 2025/2026 settes til kr 54 000.

Sak 7

Styrehonorar ekstern styreleder - periode 2026/2027

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ekstern styreleder Kenneth Simonsen stiller til valg som styreleder neste periode 2026/2027 mot er årlig honorar på kr 86.000. Kontrakten med Fornebu Forvaltning forlenges med to år, se vedlegg. Honorar utbetales månedlig.

Vedtaket er kun gjeldende dersom Kenneth Simonsen blir valgt som styreleder for gjeldende periode i sak 8.

Forslag til vedtak
Godtgjørelse til ekstern styreleder for styreperioden 2026/2027 settes til kr 86 000 med månedlige utbetalinger. Vedtaket er kun gjeldende dersom Kenneth Simonsen blir valgt som styreleder for styreperiode 2026/2027.

Vedlegg

3. Tilleggsavtale 2026 fornebu forvaltning styreleder.pdf

4. kontrakt styreledelse Jacob Aalls Gate 17 AS 2025-2026..pdf

---

Sak 8

Vedtektsendring 7.8 - Styremedlemmer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår en endring i vedtektenes bestemmelse om styrets sammensetning i punkt 7.8, for å øke fleksibiliteten i styresammensetningen. Styret trenger mest mulig kompetanse og arbeidskapasitet i styret og foreslår derfor en endring i vedtektene til at boligselskapet kan ha 3-4 styremedlemmer med 1-2 varamedlemmer.

I dag fastsetter vedtektene punkt 7.8 følgende:

"Selskapet skal ha et styre bestående av tre medlemmer. Styremedlemmene velges for 2 år om gangen. Slik at et medlem er på valg et år, og 2 det neste. Hvert år velges dessuten 1 – 2 varamenn til styret. Styret velger selv sin formann. Styremedlemmene skal fortrinnsvis være aksjeeiere."

Forslag til ny ordlyd av vedtektene punkt 7.8:

"Selskapet skal ha et styre bestående av 3-4 medlemmer. Styremedlemmene velges for 2 år om gangen. Slik at et medlem er på valg et år, og 2 det neste. Hvert år velges dessuten 1 – 2 varamenn til styret. Styret velger selv sin formann. Styremedlemmene skal fortrinnsvis være aksjeeiere."

Forslag til vedtak
Det vedtas at punkt 7.8 i vedtektene endres i henhold til saksfremstillingen.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret foreslår kandidater under + en ekstra styremedlem og en ekstra varamedlem. Styret er fornøyd med arbeidet til ekstern styreleder og ønsker å forlenge avtalen med 2 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kenneth Simonsen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Christine Ramsdal
- Marius Grodås

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jens Sørlie Kværner

Styrets årsrapport

Styrets årsmelding 2025

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Kenneth Simonsen (ekstern) Valgt for 1 år i 2025

Styremedlem Anne Christine Ramsdal Valgt for 1 år i 2025

Styremedlem Jens Sørlie Kværner Valgt for 2 år i 2024

Styremedlem Arne Sand Valgt for 2 år i 2024

Varamedlem Åse Lillian Bakke Valgt for 2 år i 2024

Varamedlem Kristin Vennerød Azmi Valgt for 2 år i 2024

Styrets arbeid i perioden:

Siden forrige GF har styret avholdt 4 styremøter og behandlet saker, så som:

- Normal drift og forvaltning, oppfølging av henvendelser og leverandører
- Byttet til Norgespris på fellesmålere i bygget
- Valkyrie skadesaken (pågår fortsatt)
- Salg av vaktmesterleiligheten
- Budsjett for 2026
- Branntilsyn samt oppfølging om å lukke avvik
- Etablert kollektiv bredbånd avtale med Global Connect
- Sagt opp vaktmesteravtale, jobber med ny leverandør (pågående)
- Bergvarmeanlegg, befaringer mm.
- Vedlikehold av postkasser
- Flyttet en del av egenkapital NOK 2.000.000,- til sparekonto

Styrets sammensetning 2026-27:

Alle styremedlemmer er på valg denne perioden. Ekstern styreleder vil stille på valg for nye 2 år.

JACOB AALLS GATE 17 AS
ORG.NR. 931081004, KLIENTNR. 7198

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 962 121	1 685 364	2 196 000	1 688 330
Vaskeri		0	3 500	4 000	4 000
Andre inntekter	3	6 309 200	171 133	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 271 321**	**1 859 997**	**2 200 000**	**1 692 330**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 675	-66 041	-24 000	-20 000
Styrehonorar	5	-139 500	-128 500	-129 000	-132 500
Avskrivninger	13	-2 144	-2 166	0	0
Revisjonshonorar	6	-3 125	-10 750	-8 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-103 358	-112 300	-118 000	-100 000
Konsulenthonorar		-125 896	-37 127	-45 000	-70 000
Drift og vedlikehold	7	-49 753	-581 493	-180 000	-560 000
Forsikringer		-432 756	-375 556	-456 000	-485 000
Kommunale avgifter	8	-631 638	-620 891	-523 000	-530 000
Energi/fyring	9	-29 235	-83 644	-55 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 490	-4 188	-5 000	-4 500
Andre driftskostnader	10	-363 851	-260 902	-261 000	-260 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 904 420**	**-2 283 557**	**-1 804 000**	**-2 214 000**
DRIFTSRESULTAT		**6 366 900**	**-423 560**	**396 000**	**-521 670**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	61 551	41 869	34 000	70 000
Finanskostnader	12	-178 820	-234 388	-221 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-117 269**	**-192 519**	**-187 000**	**70 000**
ÅRSRESULTAT		**6 249 632**	**-616 079**	**209 000**	**-451 670**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-616 079		
Reduksjon udekket tap:		3 400 946	0		
Til opptjent egenkapital:		2 848 686	0		

JACOB AALLS GATE 17 AS
ORG.NR. 931081004, KLIENTNR. 7198

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	212 283	214 427
Tomt		40 000	40 000
Leiligheter/lokaler	14	25 000	25 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**277 283**	**279 427**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 667	9 837
Forskuddsbetalte kostnader		0	6 970
Driftskonto OBOS-banken		2 923 342	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 580	3 850
Sparekonto OBOS-banken		5 340	81 494
SUM OMLØPSMIDLER		**2 936 929**	**102 151**
SUM EIENDELER		**3 214 212**	**381 579**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	214 000	214 000
Opptjent egenkapital		2 848 686	0
Udekket tap		0	-3 400 945
SUM EGENKAPITAL		**3 062 686**	**-3 186 945**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån		0	3 222 659
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**3 222 659**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 343	50 337
Leverandørgjeld		48 824	44 004
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 0)		0	200 869
Skyldige offentlige avgifter	16	8 554	5 400
Påløpte renter		0	1 224
Energiavregning	17	57 804	36 531
Annen kortsiktig gjeld		0	7 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		**151 525**	**345 865**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**3 214 212**	**381 579**

Pantstillelse	0	3 890 000
Garantiansvar	0	0

Oslo, 10.04.2026
Styret i Jacob Aalls Gate 17 As

Kenneth Simonsen /s/ Jens Sørlie Kværner /s/ Arne Sand /s/

Anne Christine Ramsdal /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. 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.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bodleie	12 780
Eiendomsskatt	106 682
Felleskostnader	1 183 343
Lån/renter	270 080
Seksjonert lokale	389 236
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 962 121**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Salg av tjenesteleilighet	6 226 196
Energiavregning	2 718
Vaskeri	3 050
Tilbakebetaling utlegg	-5 000
Utleie	82 235
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 309 200**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 675
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 675**

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	-139 500
SUM STYREHONORAR	**-139 500**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 085

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-3 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-3 125**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 034
Drift/vedlikehold VVS	-29 333
Drift/vedlikehold elektro	-3 413
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 973
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-49 753**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-131 512
Vann- og avløpsgebyr	-351 259
Feie- og tilsynsgebyr	-6 318
Renovasjonsgebyr	-142 549
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-631 638**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-29 235
SUM ENERGI / FYRING	**-29 235**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 100
Vaktmestertjenester	-151 155
Renhold ved firmaer	-104 250
Andre driftskostnader	-86 805
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 085
Andre kontorkostnader	-564
Bank- og kortgebyr	-2 911
Øreavrunding	18
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-363 851**

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	41 427
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 982
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 610
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	672
Andre renteinntekter	15 860
SUM FINANSINNTEKTER	**61 551**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-167 431
Renter på leverandørgjeld	-110
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-10 279
SUM FINANSKOSTNADER	**-178 820**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1928	256 592
Beregnet tomteverdi overført i 2014	-40 000
Kostpris/bokført verdi 2009	583 920
Avskrevet tidligere år	-586 085
Avskrevet i år	-2 144
SUM BYGNINGER	**212 283**

NOTE 14
LEILIGHETER

Leiligheter	25 000
SUM LEILIGHETER	**25 000**

NOTE 15
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	214 000
SUM AKSJEKAPITAL	**214 000**

Aksjekapitalen er på kr 214 000 fordelt på 2 140 aksjer á kr 100.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-6 580
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 974
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-8 554**

NOTE 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-102 113
SUM INNTEKTER	**-102 113**

KOSTNADER	
Strøm	61 565
SUM KOSTNADER	**61 565**
Uoppgjorte avregninger	-17 257
SUM ENERGIAVREGNING	**-57 804**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Til generalforsamlingen i Jacob Aalls Gate 17 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jacob Aalls Gate 17 AS som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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

Oslo, 6. mai 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
Statsautorisert revisor

TILLEGGSAVTALE

mellom
Jacob Aalls Gate 17 AS
Org.nr: 931 081 004
og
Fornebu Forvaltning
Org.nr: 919 253 029

Denne avtalen gjelder som tillegg til avtale om ekstern styreleder datert 27.05.2025 i selskapet Jacob Aalls Gate 17 AS, ("Hovedleieavtalen. Ved motstrid mellom nærværende Tilleggsavtale og Hovedleieavtalen, går bestemmelsene i Tilleggsavtalen foran.

Følgende tillegg/ endring*(er)* er avtalt:

§ 1 Oppdragets varighet
Avtalen forlenges fra og med juni 2026 i to påfølgende år (til årsmøtet i selskapet våren 2028), hvoretter avtalen opphører uten oppsigelse. Avtalen kan ikke sies opp i avtaleperioden.

§ 5 Honorar
Honorar for styreledelse settes til kr 86.000,- pr år inkl mva. Beløpet er mva-fritt, men Boligselskapet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift.
Honoraret utbetales hver måned med 1/12.
Honorar for forretningsførers lønnsutbetaling kommer i tillegg.

REGULERING
Beløpet reguleres med virkning fra 1. juli hvert år, i samsvar med eventuelle økninger i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks.

Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for juni måned år 2026. Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til oktoberindeksen året før reguleringsåret.

For øvrig gjelder bestemmelsene og vilkårene i Hovedleieavtalen.

Denne Tilleggsavtalen signeres elektronisk med BankID, og partene får tilsendt signert avtale på e-post.

Oslo, den	Oslo, den
Fornebu Forvaltning	Jacob Aalls Gate 17 AS
……...	……

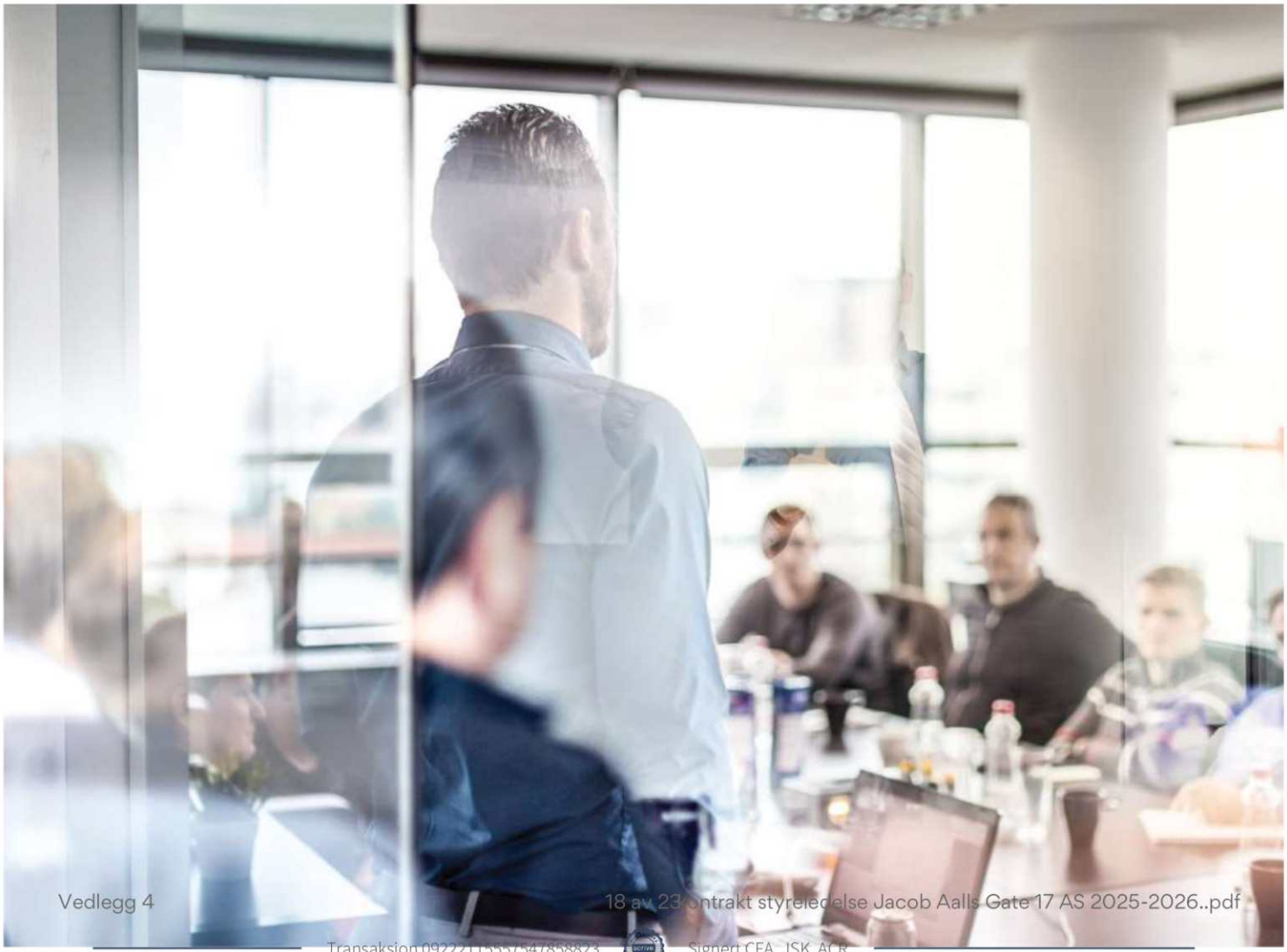
Bilag til Tilleggsavtalen:
Hovedavtalen

Fornebu Forvaltning

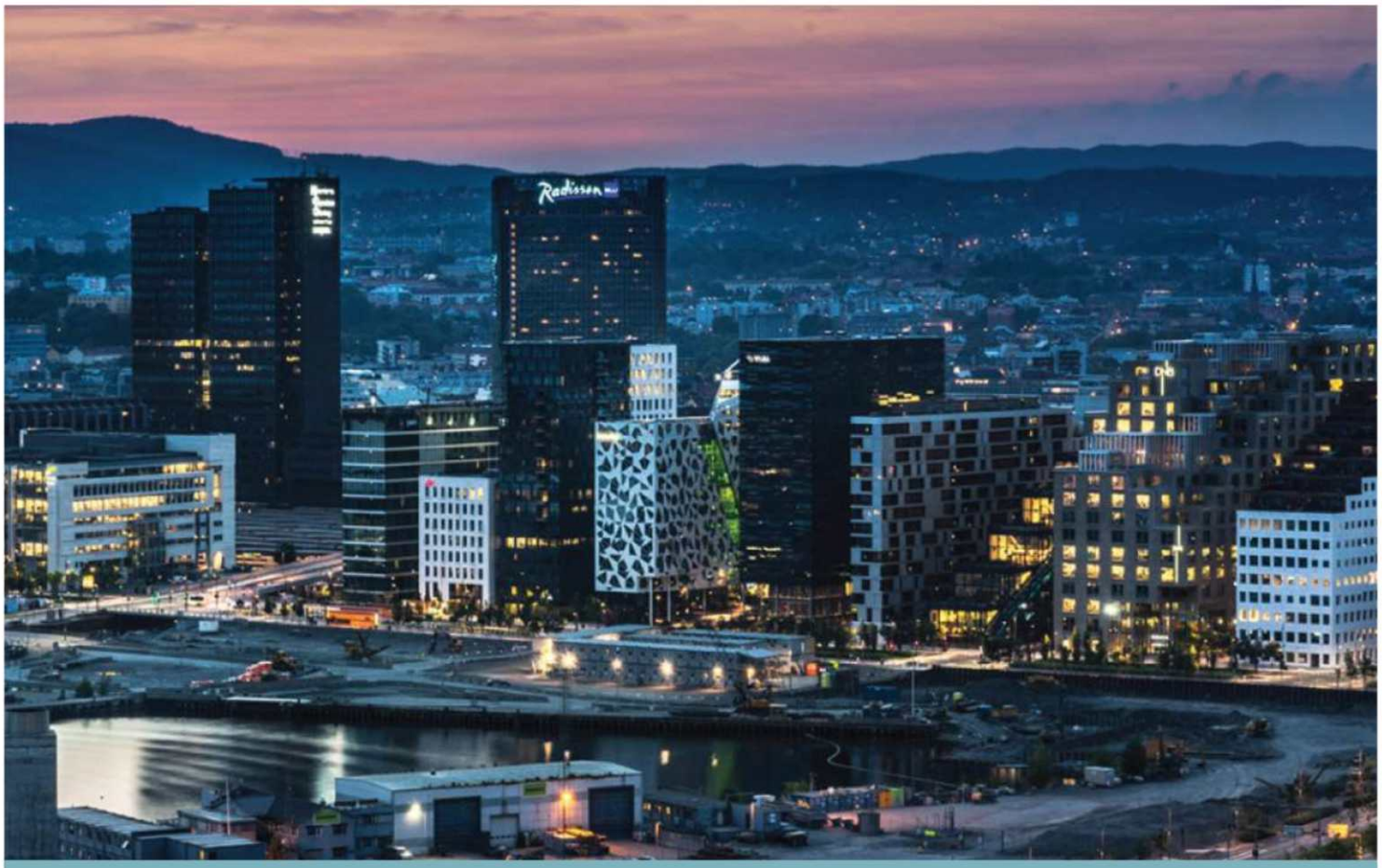
Tilbud ekstern styreledelse

Jacob Aalls Gate 17 AS

Oslo / 15.05.2024



Transaksjon 09222115557547858823 Signert CFA, JSK, ACR



Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- **Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi**
- **Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne**
- **Tilgjengelighet og kapasitet, slik at beboerne får svar innen rimelig tid på sine henvendelser**
- **Vi gjennomfører effektive styremøter både digitalt og fysisk**
- **Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker**
- **Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom**

Når boligselskaper inngår avtale for styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulik kompetanse som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse.

Transaksjon 09222115557547858823 Signert CFA, JSK, ACR

Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Jacob Aalls Gate 17 AS org nr 931 081 004 og Fornebu Forvaltning AS org nr 919 253 029 er det inngått slik avtale

§ 1 Oppdragets varighet

Kenneth Simonsen velges som ekstern styreleder for Jacob Aalls Gate 17 AS for en periode på ett år fra våren 2025 fram til ordinær generalforsamling avholdes i 2026. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for ett år av gangen. Avtalen tar utgangspunkt i at styreperioden har en varighet på 12 mnd. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

Styreleder i Jacob Aalls Gate 17 AS skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen for eiernes beste. Styreleder påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling.
- utarbeidelse av Boligselskapets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- økonomistyring, herunder holde styret løpende orientert om Boligselskapets resultatregnskap og
  likviditet gjennom styreperioden.
- utarbeider forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anvise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- skal motta Boligselskapets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv og sørge for at besvaring av henvendelser blir utført innen rimelig tid samt sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal i samarbeid med resten av styret gjennomgå og vurdere gjeldende avtaler/leveranser, for å sikre forsvarlig kostnadsnivå og kvalitet.
- skal ha dialog med Boligselskapets forretningsfører

§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Styreleder utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av øvrige styremedlemmer, andelseier med husansvar eller innleid personell, etter nærmere ansvarsfordeling eller vedtak i styret. Boligselskapet skal ha styreansvarsforsikring.

Transaksjon 09222115557547858823 Signert CFA, JSK, ACR

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Jacob Aalls Gate 17 AS skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.

§ 5 Honorar

Boligselskapet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 84 000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men Boligselskapet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12.

§ 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved oppfølging av diverse prosjekter/prosjektarbeid, møter utover ordinær generalforsamling og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, møter med utbygger eller andre, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styrelederververvet i Boligselskapet, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 1 190 pr time eks mva.

Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant. Godkjenning og attestering av disse fakturaene utføres om mulig av styrets to øvrige medlemmer. Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at Boligselskapet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

§ 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/Kenneth Simonsen har hatt som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

§ 8 Adminsitrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 10 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning. Det påløper mva på vederlaget.

Oslo,

	Fornebu Forvaltning AS	Jacob Aalls Gate 17 AS

Transaksjon 09222115557547858823 Signert CFA, JSK, ACR

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 3.06.26
Selskapsnummer: 7198 **Selskapsnavn:** JACOB AALLS GATE 17 AS

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: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
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 JACOB AALLS GATE 17 AS

Organisasjonsnummer: 931081004
Møtet ble avholdt 3. juni kl. 17:00, Bakgården.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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:**
> Minda Grodås Christiansen 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. Christina St Clair Renard og Pål Blom ble foreslått som protokollvitner. Minda Grodås Christiansen ble foreslått som protokollfører.

> **Forslag til vedtak:**
> Christina Valborg St Clair Renard og Pål Blom 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 honorar

Godtgjørelse for styret 2025/2026 (ekskl. styreleder) foreslås satt til kr 54.000.

Honorar til ekstern styreleder for perioden 2025/2026 ble vedtatt iht. avtale på generalforsamlingen i 2025 til kr 84 000, som har blitt utbetalt månedlig.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse 2025/2026 settes til kr 54 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Styrehonorar ekstern styreleder - periode 2026/2027

Ekstern styreleder Kenneth Simonsen stiller til valg som styreleder neste periode 2026/2027 mot er årlig honorar på kr 86.000. Kontrakten med Fornebu Forvaltning forlenges med to år, se vedlegg. Honorar utbetales månedlig.

Vedtaket er kun gjeldende dersom Kenneth Simonsen blir valgt som styreleder for gjeldende periode i sak 8.

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse til ekstern styreleder for styreperioden 2026/2027 settes til kr 86 000 med månedlige utbetalinger. Vedtaket er kun gjeldende dersom Kenneth Simonsen blir valgt som styreleder for styreperiode 2026/2027.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Vedtektsendring 7.8 - Styremedlemmer

Styret foreslår en endring i vedtektenes bestemmelse om styrets sammensetning i punkt 7.8, for å øke fleksibiliteten i styresammensetningen. Styret trenger mest mulig kompetanse og arbeidskapasitet i styret og foreslår derfor en endring i vedtektene til at boligselskapet kan ha 3-4 styremedlemmer med 1-2 varamedlemmer.

I dag fastsetter vedtektene punkt 7.8 følgende:

"Selskapet skal ha et styre bestående av tre medlemmer. Styremedlemmene velges for 2 år om gangen. Slik at et medlem er på valg et år, og 2 det neste. Hvert år velges dessuten 1 – 2 varamenn til styret. Styret velger selv sin formann. Styremedlemmene skal fortrinnsvis være aksjeeiere."

Forslag til ny ordlyd av vedtektene punkt 7.8:

"Selskapet skal ha et styre bestående av 3-4 medlemmer. Styremedlemmene velges for 2 år om gangen. Slik at et medlem er på valg et år, og 2 det neste. Hvert år velges dessuten 1 – 2 varamenn til styret. Styret velger selv sin formann. Styremedlemmene skal fortrinnsvis være aksjeeiere."

Forslag til vedtak:
Det vedtas at punkt 7.8 i vedtektene endres i henhold til saksfremstillingen.

✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret foreslår kandidater under + en ekstra styremedlem og en ekstra varamedlem. Styret er fornøyd med arbeidet til ekstern styreleder og ønsker å forlenge avtalen med 2 år.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Kenneth Simonsen

Følgende stilte til valg:
Kenneth Simonsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Marius Grodås
Fereshteh Masouri
Anne Christine Ramsdal

Følgende stilte til valg:
Marius Grodås
Fereshteh Masouri
Anne Christine Ramsdal

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jens Sørlie Kværner

Følgende stilte til valg:
Jens Sørlie Kværner

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7198

JACOB AALLS GATE 17 AS

Velkommen til årsmøte i JACOB AALLS GATE 17 AS

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. september kl. 09:00 og lukker 25. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7198

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor
5. Installasjon av terassedør i leilighetsnr. 33

Med vennlig hilsen,
Styret i JACOB AALLS GATE 17 AS

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

Regine Kjær Eriksen (OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kenneth Simonsen er valgt.

Sak 3

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 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Boligaksjeselskapet sin nåværende revisor (PwC) skiller ut sine revisjonstjenester i et nytt selskap. For at regnskapet for 2025 skal kunne revideres, må årsmøtet formelt velge en ny revisor.

Det nye selskapet heter foreløpig bare PwC Assurance AS (org.nr.: 834 836 912), men skal senere skifte navn. De ønsker å fortsette samarbeidet med boligaksjeselskapet. Eksisterende rutiner, praksis og revisjonshonorar videreføres. Det vil ikke være noen merkostnader eller oppstartshonorar i forbindelse med byttet.

Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være bedre rigget til å levere tjenester av høy kvalitet til boligselskaper.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget vedtas, og at PwC Assurance AS velges som revisor for boligaksjeselskapet.

Forslag til vedtak

Generalforsamling velger PwC Assurance AS (org.nr.: 834 836 912) som boligaksjeselskapets nye revisor.

Sak 5

Installasjon av terassedør i leilighetsnr. 33

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Morten Hansen og Jens Rand, eiere av leilighetsnr. 33, ønsker tillatelse fra årsmøtet til å installere terrassedør mot arealet i bakgård inntil leiligheten som er avgrenset med hekkplanter.

Det er tidligere gitt lik tillatelse/vedtak for leilighet 29. Av likebehandlingshensyn anbefales det at årsmøtet vedtar forslaget til vedtak.

Styrets innstilling

Morten Hansen og Jens Rand gis, som eier av leilighet nr. 33, tillatelse til å installere terrassedør mot arealet i bakgård inntil leiligheten som er avgrenset med hekkplanter. Terrassedøren må installeres i eksisterende vindu, slik at lengden økes mot gulvet, men uten at bredden på åpningen økes. Det forutsettes at terrassedøren installeres på fagmessig måte, og med lik utførelse som fasaden mot bakgården for øvrig. Herunder skal dør og karm være av samme farge (hvit) og stil som eksisterende dører og vinduer mot bakgård. Morten Hansen og Jens Rand plikter å undersøke om nevnte tiltak er søknadspliktig overfor kommunen. Hvis tiltaket er søknadspliktig, forutsettes at tiltaket omsøkes og tillatelse fra kommunen foreligger før tiltaket gjennomføres. Morten Hansen og Jens Rand bærer kostnadene samt risikoen ved eventuell søknad og tiltaket forøvrig. Det er tidligere gitt lik tillatelse/vedtak for leilighet 29. Av likebehandlingshensyn anbefales det at årsmøtet vedtar forslaget til vedtak.

Dersom fremtidig generalforsamling med ordinært flertall bestemmer at utearealet skal tilbakeføres til felles bruk, jf. vedtektene pkt. 4.5, skal eier av leilighet nr. 33 tilbakeføre åpningen til opprinnelig vindu.

Forslag til vedtak

Morten Hansen og Jens Rand gis, som eier av leilighet nr. 33, tillatelse til å installere terrassedør mot arealet i bakgård inntil leiligheten som er avgrenset med hekkplanter.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.09.25
Selskapsnummer: 7198 **Selskapsnavn:** JACOB AALLS GATE 17 AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Regine Kjær Eriksen (OBOS) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Kenneth Simonsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamling velger PwC Assurance AS (org.nr.: 834 836 912) som boligaksjeselskapets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Installasjon av terassedør i leilighetsnr. 33

Morten Hansen og Jens Rand gis, som eier av leilighet nr. 33, tillatelse til å installere terrassedør mot arealet i bakgård inntil leiligheten som er avgrenset med hekkplanter.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for JACOB AALLS GATE 17 AS

Organisasjonsnummer: 931081004
Møtet ble avholdt 28. januar kl. 18:00, Adresse: C. J. Hambros Plass 2 – Salongen konferanse.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 15

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:
Kenneth Simonsen (Styreleder) 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 eller fremmøtelisten og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Kenneth Simonsen foreslått. Som protokollvitner ble Per Juell og Pål Blom foreslått. (protokollvitne velges på møtet)

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Salg av vaktmesterleiligheten

Eiendommen har noe vedlikeholdsetterslep og kjente fremtidige vedlikeholdsbehov.

Dette er følgende:

1. Utbedring og reparasjon av setningsskadene i bygården (pga. utbygging av nabotomten, Valkyrien Kjøpesenter) Dette vil ikke bli dekket fullt ut av vårt forsikringsselskap uansett hvor bra oppgjør vi skulle få. Dette må altså fellesskapet bekoste. Ukjent kostnad.

2. Legge ny drenering rundt deler av bygget. Vi har i den senere tid opplevd at mye vann trenger inn i kjellerareal. Det har medført store utgifter til utpumping av vann og opptørking. I tillegg påfører det brukere unødvendig tap i forhold til skadet innbo og løsøre. Forsikringen dekker ikke dette grunnet dårlig drenering. Kostnad ca 500.000,-. Det tas forbehold om kostnad til vi har endelig tilbud på plass.

3. Flere lekkasje punkter på taket. Ukjent kostnad.

4. Utskifting av låser (skallsikring) i alle hoved- og felles dører.

For å kunne enkelt finansiere nevnte vedlikeholdsbehov foreslår Styret å selge vaktmesterleiligheten.

Vi har ikke gjennomført takst/verdivurdering enda. Dette for å unngå å unødvendig bekymre leietaker før det foreligger et vedtak. Det antas en salgsverdi på ca 6-7 MNOK.

Aksjelaget har pr 31.12.2024 en gjeld i OBOS banken på kr 3.222.659,-. I tillegg en kassakreditt på kr 300.000,-

Ved salg av leiligheten vi selskapet kunne nedbetale denne gjelden 100% og aksjeeiere får strøket denne kostnaden på sin husleiefaktura. Det tilsvarer en husleiereduksjon på ca 21%. Selskapet slipper også renter på kassekreditt.

Forretningsfører og bransjen anbefaler på generelt grunnlag at alle boligselskaper har minimum 3 mnd husleieinntekter på driftskonto til enhver tid. For vårt AS betyr dette ca kr 550.000,-

I skrivende stund har vi kr 14.000 på konto.

Under vises vår likviditets beholdning i 2024. Som vist har vi stort sett hatt minus på kontoen (kassekreditt).

Selskapet vil etter salg kunne innfri å ha en likviditet som anbefalt av forretningsfører OBOS, samt ha overskuddslikviditet til fremtidig vedlikehold.

Dersom Generalforsamlingen ikke vedtar styrets forslag, må vi inndrive penger på annen måte. Det vil si ekstraordinær innbetaling eller ytterligere låneopptak. Noe som medfører ytterligere økning i felleskostnadene.

Det nevnes samtidig at utleievirksomhet ikke er formålet til Aksjelaget og at utleievirksomheten medfører økte kostnader for selskapet i form av forvaltningskostnader og vedlikehold. Styret ønsker heller ikke å ha denne oppgaven.

Inntekter fra utleieleiligheten er ikke vesentlig da det trekkes av provisjon til utleiemegler, vedlikehold og forvaltning. I tillegg betaler ikke utleieleiligheten felleskostnader og avdrag på lån til aksjeselskapet. Ved salg vil felleskostnader også fordeles på denne leiligheten.

Styrets innstilling
Økonomisk situasjon i selskapet:

Kostnader til oppussing av vaktmesterleiligheten utgjorde vesentlig mer enn budsjettert. Dette grunnet uforutsette utgifter.

Betydelige kostnader i forbindelse med utbedring av vannlekkasje i kjeller pga dårlig drenering.

Kostnader til utbedring av vannledningsbrudd i stikkledninger.

Høye kostnader knyttet til oppussing av bakgården.

Styret har de siste 5 år økt felleskostnadene minimalt.

Styret er enstemmig enig i at salg av vaktmesterleiligheten er meget hensiktsmessig og nødvendig.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å forestå salg av vaktmesterleiligheten (leilnr 33) med tilhørende salgskostnader knyttet til salget, akseptere bud, signere nødvendige dokumenter og overlevere den til ny eier. Salgsoppdraget vil bli gitt til eiendomsmegler. Fastsette felleskostnadene for vaktmesterleiligheten basert på de samme prinsipper som ligger til grunn for gjeldende fordeling av felleskostnadene.

✓ **Vedtatt. Forslaget ble vedtatt med håndsopprekning. 1 mot, 22 for.**

Møteleder: Kenneth Simonsen/s/
Protokollvitne: Per Arnfinn Juell/s/
Protokollvitne: Pål Blom/s/

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557537875677

Dokument

Protokoll til årsmøte 28. januar 2025 - 7198
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2025-01-29 15:11:25 CET (+0100) av Pernille Olsen (PO)
Ferdigstilt den 2025-01-29 21:27:34 CET (+0100)

Initiativtaker

Pernille Olsen (PO)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
pernille.olsen@obos.no

Underskriverne

Per Juell (PJ)
per.juell@hotmail.com
Signert 2025-01-29 19:06:01 CET (+0100)

Pål Blom (PB)
blompaal@protonmail.com
Signert 2025-01-29 16:16:29 CET (+0100)

Kenneth Simonsen (KS)
kennethsimo@gmail.com
Signert 2025-01-29 21:27:34 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



Vedtekter for Jacob Aalls gate 17 AS

Etter loy om aksjeselskap og loy om burettslag kapittel 5

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Aksjeselskapets firma og formal
Selskapets navn er Jacob Aalls gate 17 AS. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.
Selskapets formal er a drive eiendommen Jacob Aallsgt. 17.

1.2 Ansvarsbegrensning
Aksjonærene hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering
Det kan ikke settes vilkår for a være aksjonær som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til a nekte godkjenning av en aksjeeier eller leier.

2 AKSJER, AKSJEEIER OG EIERSKIFTE

2.1 Aksjer
Aksjeselskapet består av 2.140 aksjer pålydende kr.100. Total aksjekapital er kr. 214.000.
Til aksjene er det knyttet enerett til bruk av bestemt bolig/næringslokale. Til sammen 26 boligleiligheter og 4 næringslokaler.
Flere personer kan eie en aksje sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte
Enhver overdragelse av aksjer tilknyttet bolig kan bare skje til fysiske personer. Styret skal godkjenne nye aksjonærer. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest 6 uker etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for a være gitt. Erververen har ikke rett til a ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til a erverve aksjen.
Den forrige aksjonæren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.
Ved salg/overdragelse av aksje kan eierskiftegebyr innkreves.

3 BRUK AV AKSJEN

3.1 Aksjeeiers rett til bruk
Aksjene gir enerett til bruk av en bestemt bolig/næringslokale i selskapet og rett til a bruke fellesarealer på vanlig mate.

3.2 Overlating av bruk til andre
(1) Aksjonærene plikter a søke styret skriftlig dersom leiligheten/næringslokalet ønskes utleiet. I søknaden skal det opplyses om årsaken for utleien, navn på leietaker, leieperiodens varighet og utleiers nye kontaktadresse. Aksjonærene må selv ha bebodd i leiligheten sin i minst 2 ar før det kan søkes om utleie. All boligutleie skal godkjennes av selskapets styre for en periode, oppad begrenset til 3 ar. Utleie utover 3 år kan kun godkjennes enkeltvis av generalforsamlingen, og må være behandlet av generalforsamlingen før de første 3 år har utløpt. Aksjonærene plikter a sørge for at deres leietakere til enhver tid følger ordensreglene. Ved mislighold skal dette tas opp med utleier.
(2) En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til a være aksjeeier.
(3) Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen seks uker etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren a anse som godkjent.
(4) Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen/næringslokalet til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen/forretningen overfor selskapet, og plikter a gi styret melding om sin adresse.

4 BRUKSRETT OG VEDLIKEHOLD

4.1 Aksjeeiers bruk
Aksjeeieren skal behandle boligen/næringslokalet og fellesarealene på en god mate, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjonærene. Boligen/næringslokalet kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn det reguleringen tilsier.

Med godkjennelse fra styret kan en aksjeeier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Alt vedlikehold, herunder også reparasjon, fornyelse og påkostninger i den enkelte bolig/næringslokale er den enkelte aksjonærs ansvar.
Vedlikeholdsansvaret omfattes bl.a. også av følgende:

- Vann- og avløpsledninger fra og med boligens/næringslokalets forgreningspunkt inn til boligen/næringslokalet.
- Elektriske ledninger fra og med boligens/næringslokalets sikringsboks.
- Vinduer og hoveddører inn til bolig/næringslokale.
- Rør til varmeanlegget fra og med boligens/næringslokalets forgreiningspunkt, samt radiatorer.

Ved rehabilitering av bad og kjøkken må gjennomgående rørledninger skiftes hvis dette ikke er gjort tidligere, det samme gjelder sluk på bad. Selskapet dekker kostnader som angitt i byggeveilederen.

4.3 Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand sa langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som gar gjennom boligen/næringslokalet. Selskapet har rett til a føre nye slike installasjoner gjennom boligen/næringslokalet dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av boligen/næringslokalet.
Aksjeeierne skal gjøre boligen/næringslokalet tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen/næringslokalet.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.
Ingen av aksjeeierne har rett til a foreta bygningsmessige endringer inne i bolig/næringslokale, uten styrets skriftlige godkjennelse.
Flytting eller endring av vannrørsledninger til VVS eller varmeanlegg skal aldri skje uten at dette skriftlig er søkt om og godkjent av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og loven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.
Selskapet har meldeplikt til kommunen ved tilkobling eller endring av ildsted. Aksjeeier må i forkant søke om tilkobling eller endring til styret. Det kan kun tilkobles ildsted til de seks pipeløp som er i bruk til fyringsformal. Disse er merket som pipeløp nr. 1, 4, 6, 10, 11 og 14.
Kjøkkenavtrekk eller tilsvarende avtrekkssystem skal ikke tilkobles felles ventilasjonssjakter.
Selskapet kan kreve tap og skade erstattet fra aksjeeier når dette skyldes urettmessig utført arbeid og endringer. Styret kan pålegge aksjeeier gjenoppretting til opprinnelig tilstand, for aksjeeierens kostnad.
Ved oppussing og andre bygningsmessige arbeider skal aksjeeier følge byggeveilederen, fastsatt av styret. Styret kan i byggeveilederen fastsette dekning av kostnader til bestemte bygningsmessige arbeider etter faste stykksatser.

4.5 Bakgården og andre fellesarealer

Utforming og endring av bakgårdsarealet skal skje etter en samlet plan som er forelagt eller godkjent av generalforsamlingen. I godkjent plan kan utpekte aksjeeiere (dvs. bolig- eller næringsenhet) gis midlertidig enerett til bruk av spesifisert del av bakgårdsarealet (terrasse), inntil fremtidig generalforsamling med alminnelig flertall fastsetter annet.
Styret kan, etter passende varsel, avhende forlatte sykler eller annet løsøre som er hensatt på fellesområder.

5 FELLESKOSTNADER

5.1 Fordeling og inndriving

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.
Utgifter som klart er like uansett leilighetenes størrelse fordeles likt mellom aksjeeierne (for eksempel ringeklokker, kabel-tv, stigeledninger og lignende).
De andre fellesutgifter fordeles mellom aksjeeierne i henhold til eksisterende fordelingsnøkkel, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeierne det angår.
Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene/forretningen eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal

visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksje, eller etter forbruk.
Selskapet har et sentralfyringsanlegg der samtlige boligleiligheter og næringslokaler er tilknyttet. Samtlige er pliktig å være tilknyttet sentralfyringsanlegget. Forbruket av energi avleses en gang årlig og avregnes. Sammen med de månedlige andeler av felleskostnadene innkreves a conto brenselsutgifter sammen med disse.
De månedlige andeler av fellesutgiftene må innbetales til selskapet v/ forretningsfører den 1. i hver måned. Ved unnlatelse av dette kan det ilegges den enkelte aksjeeier et purretillegg på den månedlige andel av fellesutgiftene.
Ved for sen innbetaling av fellesutgiftene kan forsinkelsesrente (morarente) innkreves.

5.2 Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskaps forhold. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to ar etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

5.3 Renovasjon - avfall

Kostnader til renovasjon innkreves gjennom felleskostnadene, og innkreves separat for husholdningene og for næringsenhetene. Forretningsfører innkrever renovasjonskostnader til husholdninger etter etter eksisterende fordelingsnøkkel, jf pkt. 5.1 tredje ledd. Forretningsfører innkrever renovasjonskostnader til næringsenhetene etter eksisterende fordelingsnøkkel.

Styret avgjør hvilke avfallsbeholdere som er reservert husholdninger og hvilke avfallsbeholdere som er reververt næringsenhetene. Avfallsbeholdere reservert næring skal merkes «næring».

Aksjonærer og brukere (leietakere) er forpliktet til å kaste henholdsvis husholdnings- og næringsavfall i de beholdere som er tiltenkt for dette. Aksjonærer og brukere (leietakere) er forpliktet til å kildesortere avfallet til de beholdere som er merket for angitt type avfall. Papp og papir skal brettes. Spesialavfall, juletrær, store gjenstander og annet irregulært avfall som ikke kan håndteres som alminnelig avfall skal aksjonæren eller leietakeren levere til riktig kildesorteringsstasjon. For avfall som er uriktig hensatt på fellesområdet kan styret - uten forhåndsvarsel - engasjere renovatør for henting av avfallet og holde vedkommende aksjonær ansvarlig for merkostnaden gjennom felleskostnadene.

6 MISLIGHOLD

6.1 Salgspalegg
Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren a selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves
fravikelse, se punkt 6.2.
Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til a kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse
Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven
§ 5-23.

7 GENERALFORSAMLING

7.1 Generalforsamlingen
Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert ar innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to aksjeeiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen
Alle aksjeeiere har rett til a delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett.
Styreleder og forretningsfører plikter a være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver aksjeeier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til a være tilstede på generalforsamlingen, og rett til a uttale seg.
Leilighet som eies av selskapet, avgir ikke stemme på generalforsamlingen.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Aksjeeiere har rett til a møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees a gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Aksjeeiere har rett til a ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til a uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet
Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen aksje. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling
Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til aksjeeierne med kjent adresse med varsel på minst en uke. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.
Styret skal på forhand varsle aksjeeierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en aksjeeier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:
- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning og selskapets regnskap
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.
Med de unntak som følger av aksjeloven, borettslagsloven kapittel 5 eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.
På generalforsamlingen har hver aksje 1 - en - stemme.
Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én aksjeeier

som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjeeierne.

7.8 Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av 3-4 medlemmer. Styremedlemmene velges for 2 år om gangen. Slik at et medlem er på valg et år, og 2 det neste. Hvert år velges dessuten 1 - 2 varamenn til styret. Styret velger selv sin formann. Styremedlemmene skal fortrinnsvis være aksjeeiere.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.
Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.
Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i selskapet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold salg eller kjøp av fast eiendom ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører, vaktmester, avtaleinngåelser

Selskapet skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler og oppsigelser vedrørende forretningsførsel.
Styret har også ansvaret for å inngå avtaler om vaktmestertjenester og renhold, og andre som det er nødvendig å motta varer eller tjenester fra.
Styret kan ikke gyldig inngå fastprisavtaler eller avtaler med bindingsperiode over ett år uten at inngåelse av slik avtale er godkjent av generalforsamlingen i forkant.
Styret kan inngå gjensidig oppsigelig avtale om utleie av leilighet, bod, eller tilsvarende areal til inntekt for selskapet. Leie skal fastsettes til markedspris.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

7.12 Misbruk av posisjon i selskapet
Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7.13 Prokura
Selskapet tegnes av styrets leder sammen med et av styrets medlemmer. Styret kan gi prokura.

8 DIVERSE

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel
Ved skader som skyldes en aksjeeiers uaktsomhet, eller som en aksjeeier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal aksjeeierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal aksjeeieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig/næringslokale. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av aksjeeierens husstand eller personer som aksjeeieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig/næringslokale til.
Når erstatningsansvaret er en følge av aksjeeierforholdet, kan selskapets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

8.2 Revisjon
Selskapet skal ha en statsautorisert revisor, som velges av generalforsamlingen.

8.3 Endring av vedtekter
Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

- *Endret 30. mai 2016 (pkt. 1.1, 2.1, 4.4, 4.5[nytt], 7.2 og 7.10)*
- *Endret 22. mai 2017 (pkt. 4.2, 4.4 og 4.5)*
- *Endret 30. mai 2018 (pkt. 4.2, 4.4, 7.3 og 7.14[nytt])*
- *Endret 29. april 2019 (pkt. 3.2 første ledd)*
- *Endret 5. juni 2023 (Nytt pkt. 5.3)*
- *Endret 3. juni 2026 (pkt. 7.8)*

HUSORDENSREGLER FOR A/S JACOB AALLSGATE 17.

Gårdens beboere er forpliktet til å respektere husordensreglene. Disse er til for at det skal bli så trivelig som mulig for alle beboere. Husordensreglene utgjør en del av vedtektene.

RO OG ORDEN.

Det skal være ro mellom **23.00-07.00.** Musikk utover denne tiden må spilles slik at det ikke er til sjenanse for beboerne. Musikkøvelser tillates normalt ikke på søn- og helligdager. Det påligger gårdens beboere å overhold ro og orden og for øvrig opptre hensynsfullt og høflig mot hverandre. (Det er lytt i gården!)
Hvis det avholdes fest må det varsles. Eventuelt varsel kan skje med oppslag ved postkassen.

GÅRDSPLASSEN.

Uvedkommende ting skal ikke settes på gårdsplassen eller i portrom. Risting av tøy, tepper etc må ikke skje fra balkonger eller vinduer. (det er teppebankerstativ i gården).
Det må tas hensyn til beplantingen på gårdsplassen.
Det blir satt ut bord, benker og stoler til bruk for beboerne på sommerstid. Formålet er å ha et trivelig og ryddig område for alle. Fulle askebegre tømmer ikke seg selv, så hver enkelt beboer bes om å rydde etter seg.

VASKEROM.

De beboere som ønsker å benytte vaskerommet må skrive seg på listene som henger på innsiden av vaskeridøren. Dersom noen ikke møter til sin vasketid, kan den benyttes av andre. Men det skal gå 15 min før andre overtar. Bruksanvisning henger på tavlen.
Plastbaljene tilhører vaskeriet og skal være der. Vaskeriet skal rengjøres etter bruk.
Loftet kan brukes til tørking, men pass på at tøyet ikke drypper!
Søndager og helligdager skal ikke vaskeriet brukes, det skal heller ikke henge tøy ute på gårdsplassen.
Vasketidene er: Mandag til og med lørdag fra kl.08.00-21.00!

TRAPPENE.

Vaktmesteren besørger trappevask. Settes vinduene i baktrapp til lufting, må disse etter passende tid lukkes forsvarlig. Lufting på loft med takluker besørges av vaktmesteren, da det fort kan bli fuktskader derom de blir stående for lenge åpne. Lufting fra kjøkken ut i baktrapp må ikke gjøres.
Røyking i trappene og oppgangene er STRENGT forbudt!!

BAD, WC og SENTRALOPPVARMING.

Må behandles med forsiktighet slik at vannskader unngås. Pass på sluk, avløpsrør etc.
Dersom badene ikke er rehabilitert slik at man med sikkerhet kan si det er membran på gulvet. må man ikke dusje rett på gulv!

FYRROMMET.
Fyrrommet skal holdes i orden og pr. i dag er dette en oppgave som vaktmesteren tar seg av.

SØPPEL.
Søppel skal være godt pakket inn før det kastes. Papir legges i egne søplekasser. Større ting enn vanlig søppel må fjernes av den enkelte beboer og ikke settes i bakgården eller portrommet.

GENERELT.
Beboerne har plikt til å påse at ro og orden til enhver tid overholdes i gården. Porten og utgangsdører skal alltid være låst.

Beboerne skal påse at det ikke smelles med dørene (det er lytt) eller lignende og det skal ikke skrives på veggene eller andre steder i oppgangen.

Eventuelle forandringer i leiligheter eller butikker som kan gå utover andre leiligheter må godkjennes av styret og eventuell bygningskontroll.

I den grad man ønsker å ha dugnad bør flest mulig beboere møte.

Oslo, 24.mars 2004.

STYRET

Plan- og bygningsetaten

Dato: 04.06.2026
Firma: Emilie Eckmann
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534352
Deres ref: 9262447

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 215, BNR. 127.

Vi viser til bestilling av 04.06.2026 for eiendom gnr. 215, bnr. 127.

GNR. 215 BNR. 127

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.06.1900.

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

1307 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

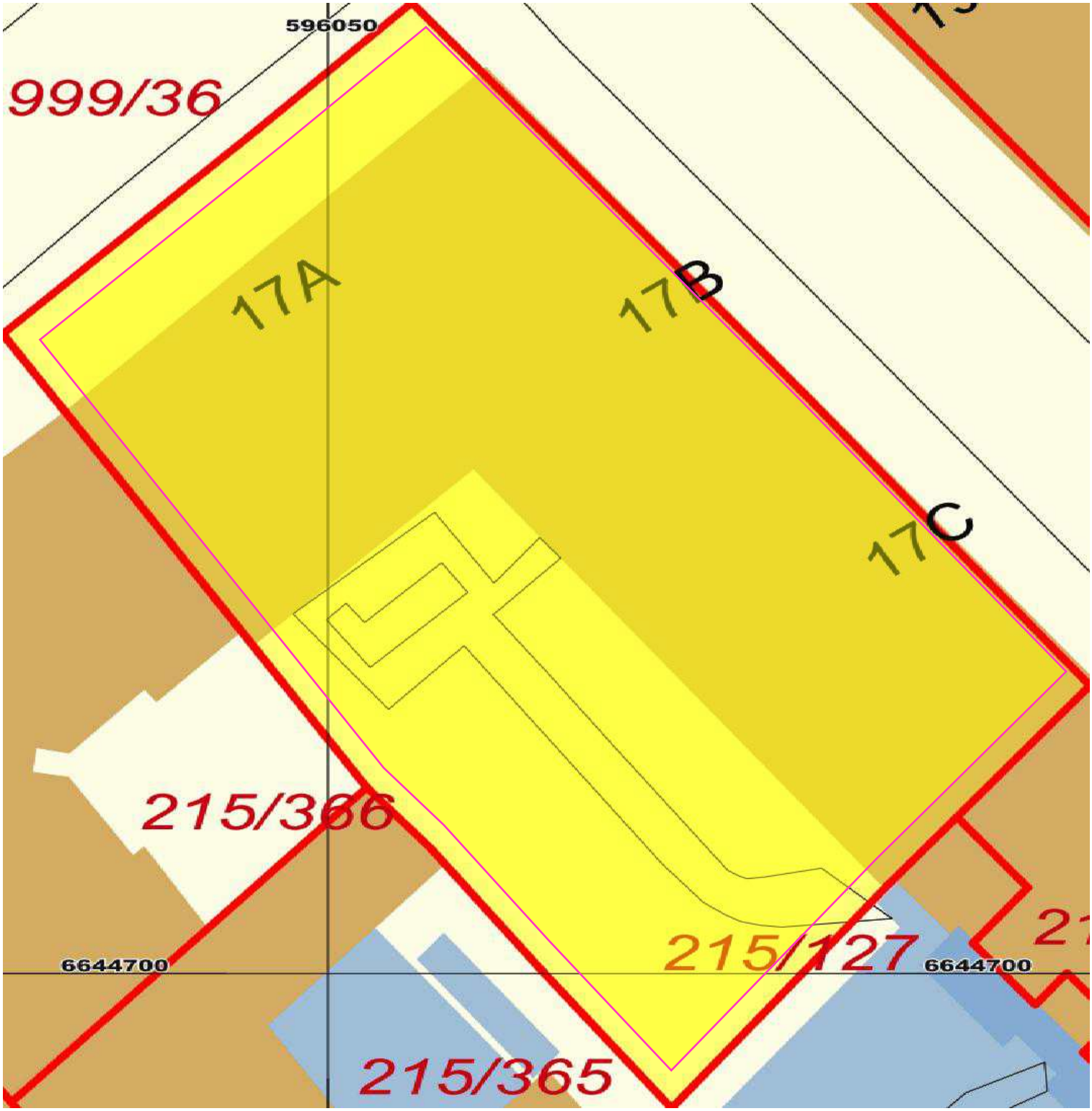
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

Aamaldelen
7 Tegningen

Bst. BOLIGINSPEKSJONEN B.J. No. 1209/1927 OSLO

1087

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 17 Jac. Aallsgate.

Innlevert 29 okte. 1927 Attestert .....

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 31 okte. 1927

1209/1927

H. Pettersen

Reg. chefen 1295
mott: 25. NOV 1927

Opmålingschefen jr. nr. 710
Mott: 1 NOV 1927

Tilnærmingsplanen anbefales nr 17 Jac. Aallsgate og nr 76 Elv Vigo gater. Sammesteds bør grunnene ei ekstl. inngjerdet. Der påhviler nr 17 Jac. Aallsgate kr 2509,20. i refusjon for grunnerstatninger til Jac. Aallsgate.

Oslo 25 nov. 1927

Stiftsamtmannen

L. Wang.

Reparationsbeløpet kr. 2509,20 er indberettet for avkrævelse til vedkommende for 2den avdeling den 27/8-1928. i anledning av at bygningen er gjort indredningsklart.

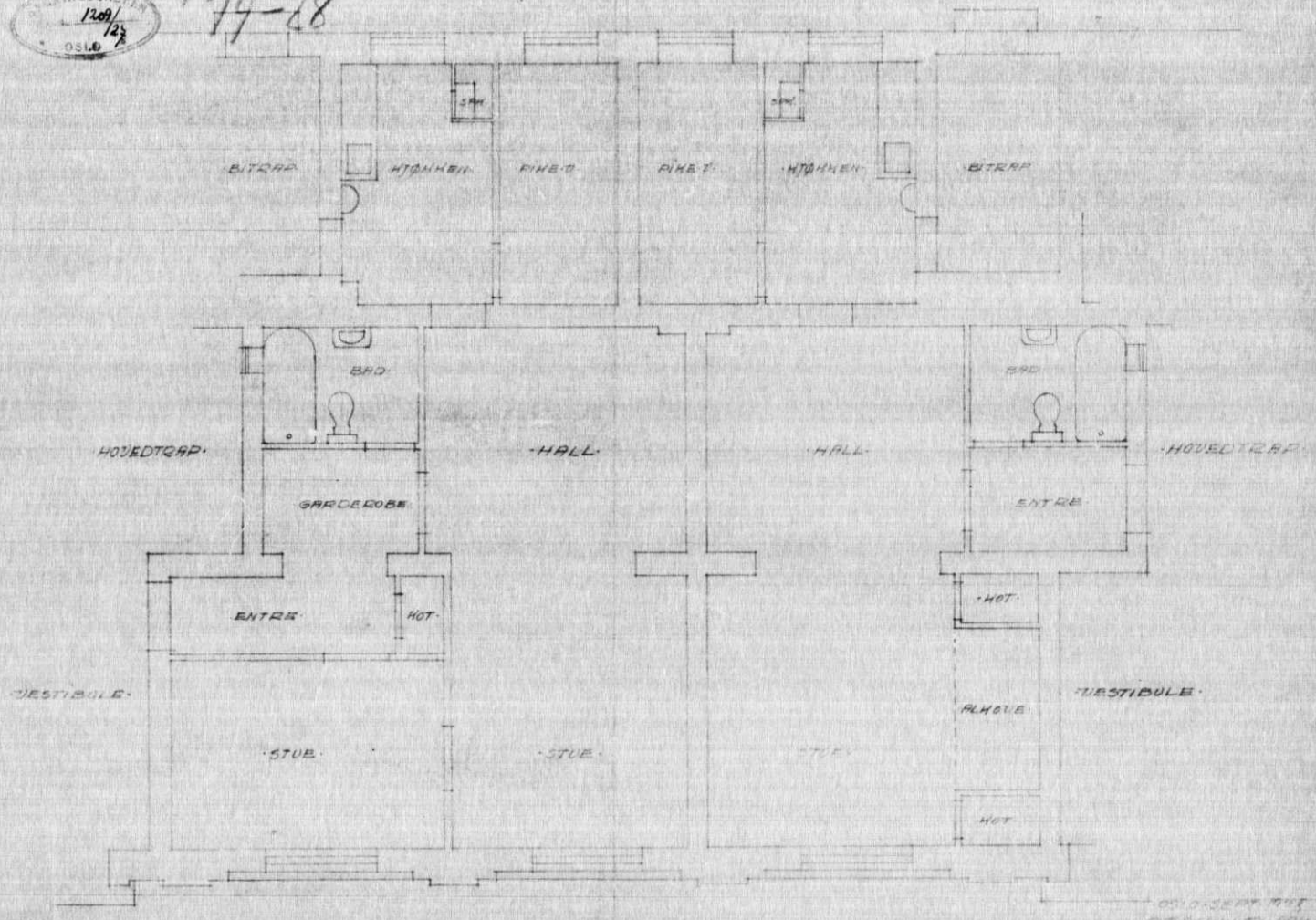
JACOB AALSGATE NR. 17.
FORANDRING I 1STE ETG.
M. 1:50

B1 35

NEDFOTOGRAFERT: 19 X

BYGNINGSCHEFEN
1209/23
OSLO

15/4-28



A N M E L D E L S E .

2 bl. tegninger.

N.D. BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 1105/35 * OSLO *

Ekspedisjons-Dokument

angående Butikkforandr.

på matr.-nr. 17 Jacob Aalls gate

Innlevert 21. juni 1935. Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 22-6-1935.

GM/VW.

Ad: 17 Jac. Aallsgate, jnr. 828/35.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 9. juli 1935.

Efter bemyndigelse

Odd Lundh.

Bygningsrådet mottatt 10 JUL 1935

Sigurd Bay

R. d. til innstilling.

11/7-35

B. Lillland

Fac. Dissert.

for. Ordinem.

P. P.

A N M E L D E L S E .

2 bl. tegninger

Ekspedisjons-Dokument

angående Ny fyrmuspipe

på matr.nr. 17 Jac. Aalls gate

Innlevert 19. juni 1941 Attestert

Sendes hr. brannsjefen.

Oslo, den 20-6-41

KN/AB. j.nr. 3246/41.

Jac. Alls gate 17.

Tilbakesendes herr byningssjefen.

Anmeldelsen anbefales på betingelse av at feieluker anbringes i samråd med distriktets feiermester (bl.a. må anordnes feieluke i bunnen av pipa) og at pipa forøvrig føres opp i samsvar med gjeldende forskrifter.

Oslo brannvesen den 3. juli 1941.

mottatt 3. juli 1941

Bgv. bl. 24. IV. 40. 5000

N/MS.J.nr. 622/1941.

Ad. 17 Jac. Aalls gate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Anmeldelsen anbefales godkjent på de av brannsjefen nevnte betingelser og når pipen forandres som vist med blått på blad 2 da etasjeskillerne er av tre. Gulv over kjeller og på loft er av betong.

Oslo den 9. juli 1941.

K. Hansen

bem.

Godkjennes som innsendt.
Innmeldelse må innsendes.
Arbeidet skal ikke påbegynnes før søknad til bygningsrådet om bruk av bygningen innvilges.

Oslo 9. juli 1941.

Meldes 9-7-41

3 Gjenp. ekv. fra forsyn. dep.

N/MS.J.nr.622/1941.

Ad.17 Jac. Aalls gate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen i anledning av blad 4.

Söknaden anbefales innvilget.

Oslo den 19. august 1941.

Tegninger nr. 4 innvilges.

Oslo 23 aug. 1941.

Meldes 20/8-41

Fac. Msgf. ff.

fm. Hfgd.

Uffredda

A/S VIKING

Tegning

N.D. 7/41

Oslo

Ekspedisjons-Dokument

angående Utvidl. av butikk

på matr.nr. 17 Jacob Aalls gate

Innlevert 7. januar 1941 Attestert

Sendes Nordre d. til innstilling.

Oslo, søn 7-1-1941.

p.
v.s.

Ad matr. nr. 17 Jacob Aalls gate:

J. nr. 7/1941. N/R.B.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen og innstilles til godkjennelse. Murm. O. Christoffersen har ansvarsrett.

Oslo, den 9. januar 1941.

Godkjennes
Oslo 10 januar 1941

Meddelt 11/1-41

p.
v.

Oslo, den 7. januar 1941.

Herr Bygningssjefen i Oslo.

BYGNINGSCH. 7. 41. B.J. No. OSLO

Ad matr. nr. 17 Jacob Aalls gate:

Herved tillater jeg meg å anmelde utvidelse av glassmagasinet i ovennevnte eiendom.

1/2 stens mur mellom glassmagasinet og nåværende delikatesseforretning fjernes, og delikatesseforretningens lokale tillegges glassmagasinet.

Ærbødigst

O. Christoffersen

Som ansvarshavende og anmelder

adr: H. Hårfagregt. 12.

Som eier:

a/s Jacob Aall-Gade 17

Oslo Skibsmegler,

Skippergt 11

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *11 50 80 (68 30 40)

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet: 1Vinr. Lagerrom i kjeller samt ny trapp

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Jacob Aalls gate 17		81/1430

Byggherre | Ansvarshavende

John Høineas A/S,
Jacob Aalls gate 17,

OSLO 3

Tømrerm. Arne Norheim,
Ole Vigs gt. 30,

OSLO 3

PMB/BS

Dato

9. februar 1983.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

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

SKI. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Styret i Jacob Aallsgt.17 v/Wahl
Jacob Aallsgt. 17 C

0364 OSLO

Wigaard, Leif C.
Furuveien 20

0678 OSLO

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
910101990	92/306387	Hans Andersen	5. juni 1992

Arbeidssted : 215/0127 Jacob Aalls gate 17
Byggherre : Styret i Jacob Aallsgt.17 v/Wahl, Jacob Aallsgt. 17 C, 0364 OSLO
Arbeidets art: BALKONGER - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

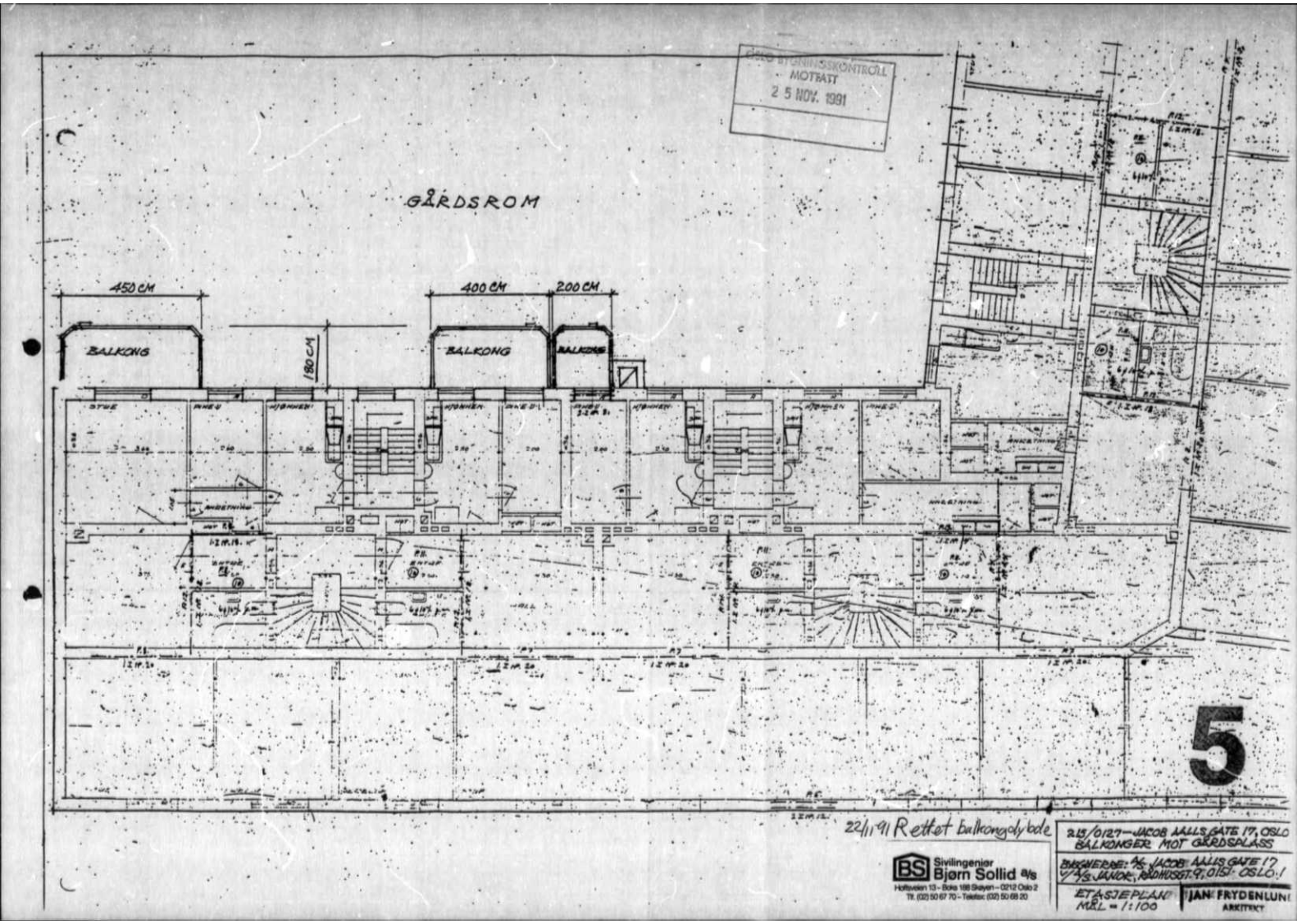
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Hans Andersen
Avd.ing.II


GÅRDSROM
450 CM
400 CM
200 CM
180 CM
BALKONG
BALKONG
BALKONG
STUE
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
KJØKKEN
SPISESTUE
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FOLLO PROSJEKT AS
Seiersten Sentrum 2
1443 DRØBAK

Dato: 23.01.2019

Deres ref.:	Vår ref.: 201710623-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Razegheh Alavi	Arkivkode: 531

Byggeplass:	JACOB AALLS GATE 17C	Eiendom:	215/127/0/0
Tiltakshaver:	Sondre Bjotveit	Adresse:	Jacob Aalls gate 17 c, 0364 OSLO
Søker:	FOLLO PROSJEKT AS	Adresse:	Seiersten Sentrum 2, 1443 DRØBAK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Jacob Aalls gate 17 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 12.11.2018.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.01.2019 av:

Razegheh Alavi - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Sondre Bjotveit, Jacob Aalls gate 17 c, 0364 OSLO, sbjotveit@gmail.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

STANNAH AS
Stålfjæra 26
0975 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.10.2020
ELIN SVENDSEN	202012152 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse: JACOB AALLS GATE 17B
Tiltakshaver: Inger Vivi Aschjem
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 215/127/0/0
Søker: STANNAH AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Jacob Aalls gate 17 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av trappeheis, mottatt 23.10.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202012152			
Beskrivelse	***Tegningsnr***	***Dato***	***PBE-id***
Situasjonskart			*1/10*
Tegning			*1/11*

Driftstillatelse

Driftstillatelse er gitt den 29.01.2020.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Kopi til:
Inger Vivi Aschjem, Jacob Aalls gate 17 B, 0364 OSLO

SIV ING ARNE SANDE
Ankerveien 75B
0766 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.04.2021
Arne Sande	202105447 - 3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tommy Monge	

Adresse:	JACOB AALLS GATE 17C	Eiendom:	215/127/0/0
Tiltakshaver:	Kjersti Ingeborg Slagsvold Vedum	Søker:	SIV ING ARNE SANDE
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Tillatelse – 3 uker med ansvarsrett – Jacob Aalls gate 17 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endring i bærende konstruksjon og bruksendring av omkledningsrom til stue mottatt 27.03.2021.

Ansvarlig søker har varslet om tiltaket til de naboene som etter ansvarlig søkers vurdering berøres av tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd. I søknaden foreligger det ingen merknader fra de varslede naboene.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter bruksendring av omkledningsrom til stue. Eksisterende stue blir omgjort til to soverom. Eksisterende omkledningsrom og soverom blir endret til stue. Kjøkken forblir uendret.

Tiltaket innebærer også gjenåpning av tidligere døråpning til felles trappegang.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er regulert til hovedformål eksisterende bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan byggeområde for boliger S-2255 vedtatt 28.07.1977 er i sin helhet opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan og bygningsetaten imøtekommer vedlikehold og oppgradering av bygninger og bygningstekniske installasjoner. Tiltaket vil ikke gi utvendige visuelle endringer.

Andre vurderinger

Tiltaket er vurdert i forhold til gjeldende plangrunnlag, pbl § 29-5 og byggteknisk forskrift kapittel 10, 11, 12, 13, og 14. Aktuelle fagområder i tiltaket er belagt med ansvarlige foretak etter reglene i pbl. kapittel 23.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202105447			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan			1/6

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202105447	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
997141504 NORDTJENESTER GRUPPEN AS	UTF - ombygging av leilighet, tkl.1
984755775 SIV ING ARNE SANDE	SØK - ansvarlig søker, tkl.1
984755775 SIV ING ARNE SANDE	PRO - konstruksjonssikkerhet, tkl.1

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse

om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202105447

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

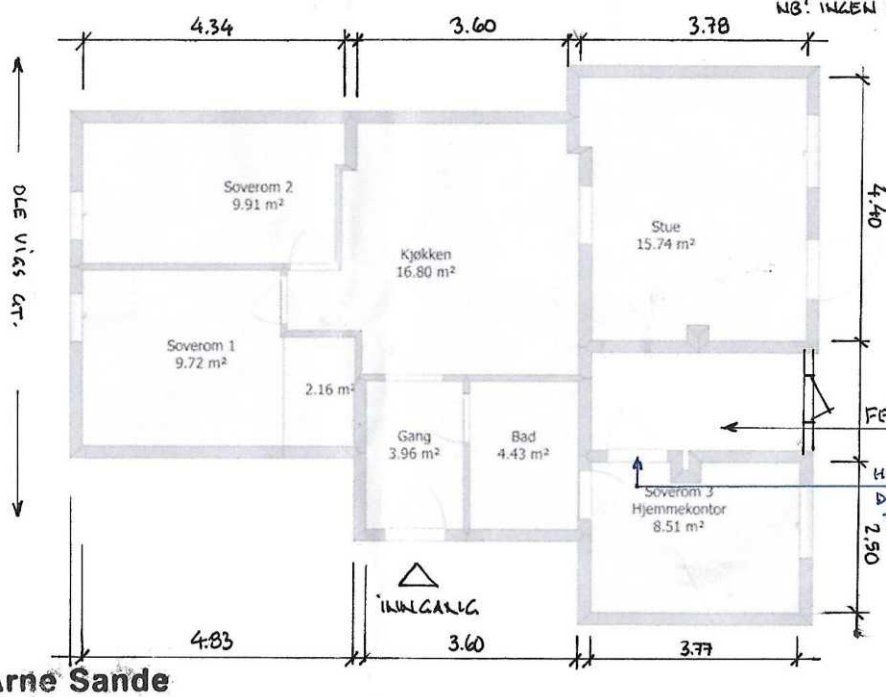
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Tommy Monge - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Kjersti Ingeborg Slagsvold Vedum, St. Halvards gate 59 A, 0657 OSLO

BOLIGBLOKK / BYGARD - 1. ETG.
NY PLANLØSNING
M 1/100 MÅL I M.
NB! INGEN ENDRING MED KJØKKEN OG BAD.



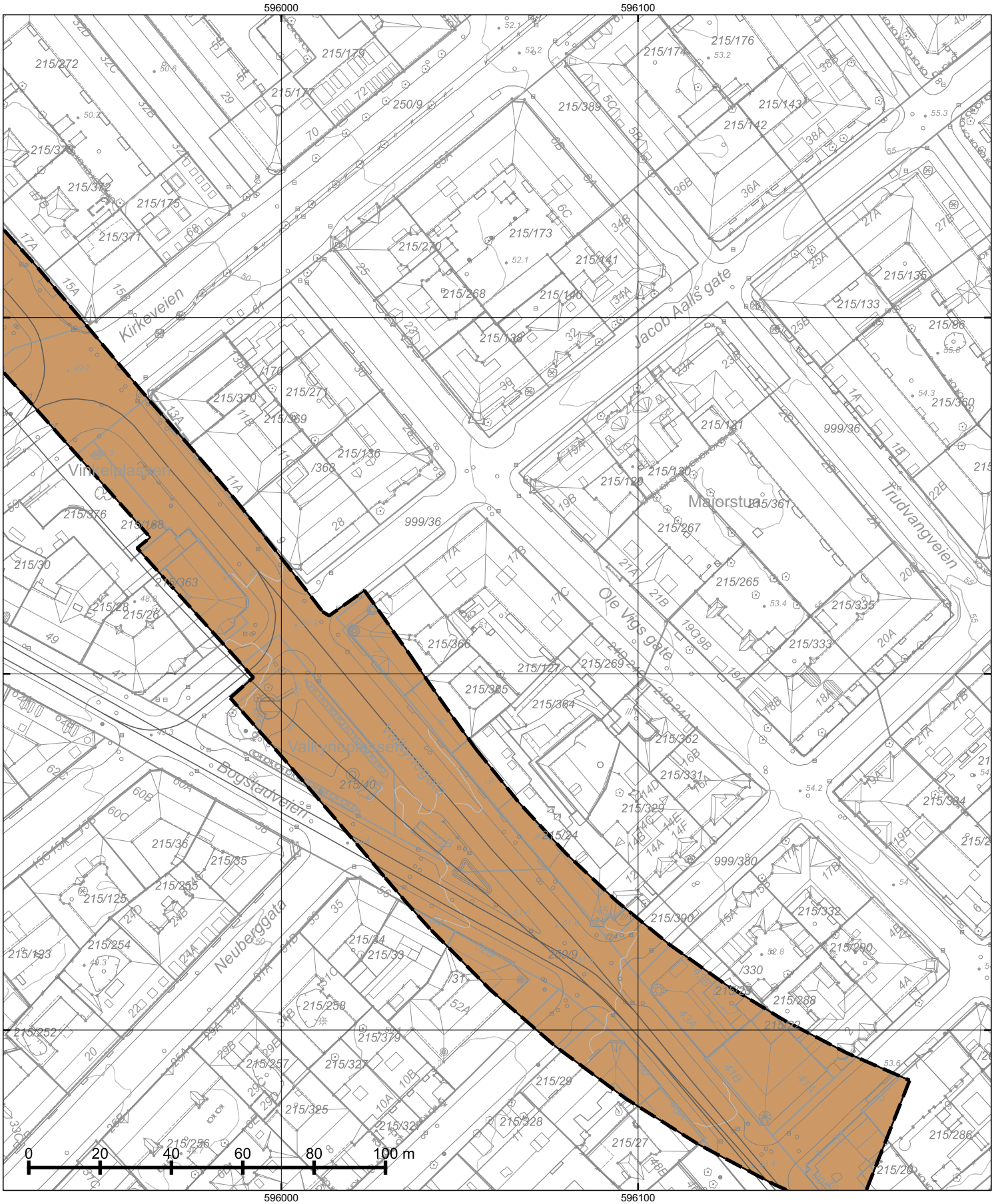
02.

Siv.ing. Arne Sande
Ankerveien 75B, 0766 Oslo
Tlf: 97043423 - 22140462
Mail: a-san3@online.no

Oslo 25/3-24 Arne Sande

JACOB AALLS GT

JACOB AALLS GT. 17 B - OSLO
TILTAKSHAVER:
KJERSTI SLAGSVOLD VEDUM



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

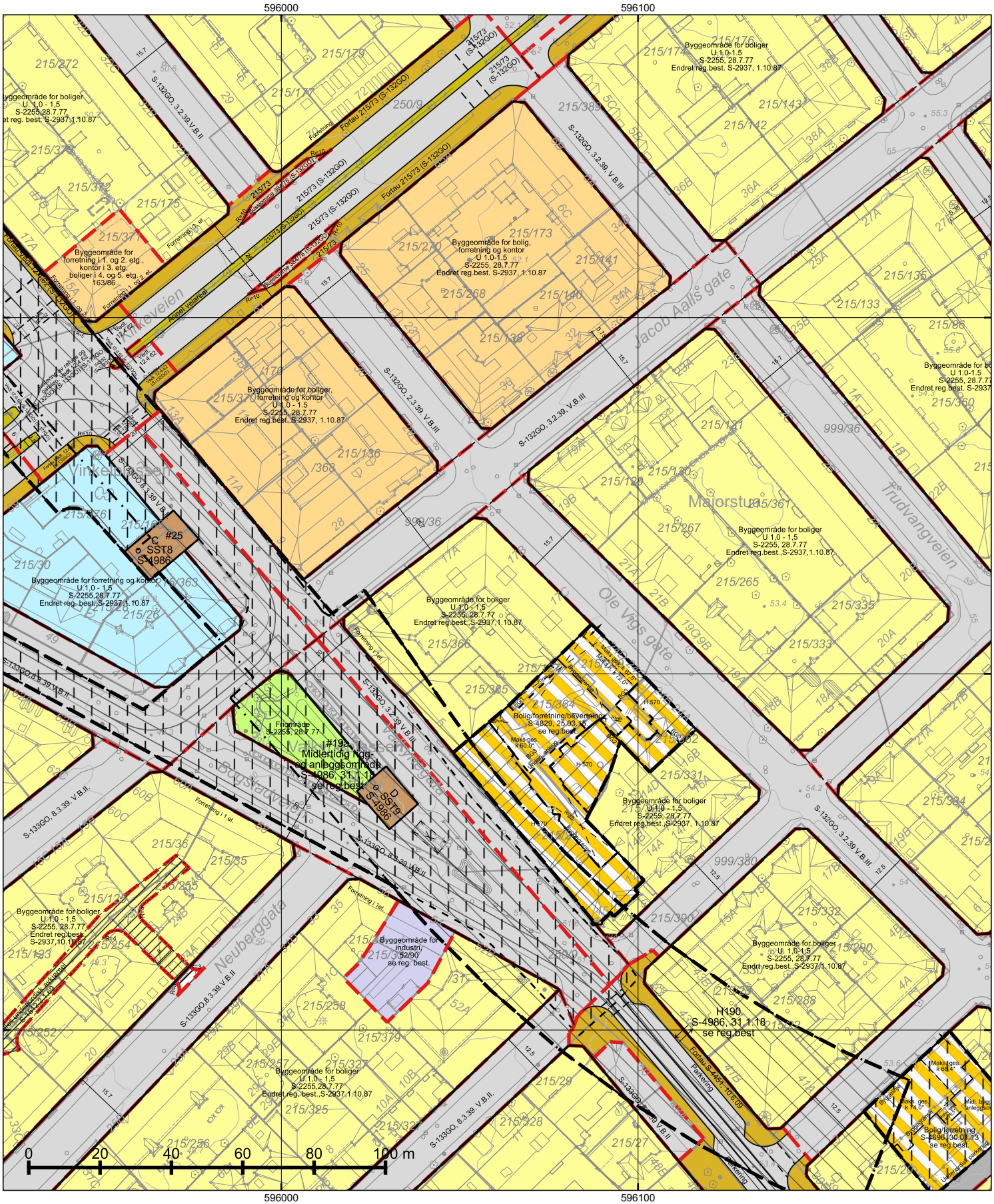
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 159011/ 86534352
Deres ref.:
Adresse: Jacob Aalls gate 17
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/127

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.06.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 159011/ 86534352

Adresse: Jacob Aalls gate 17

Gnr/Bnr: 215/127

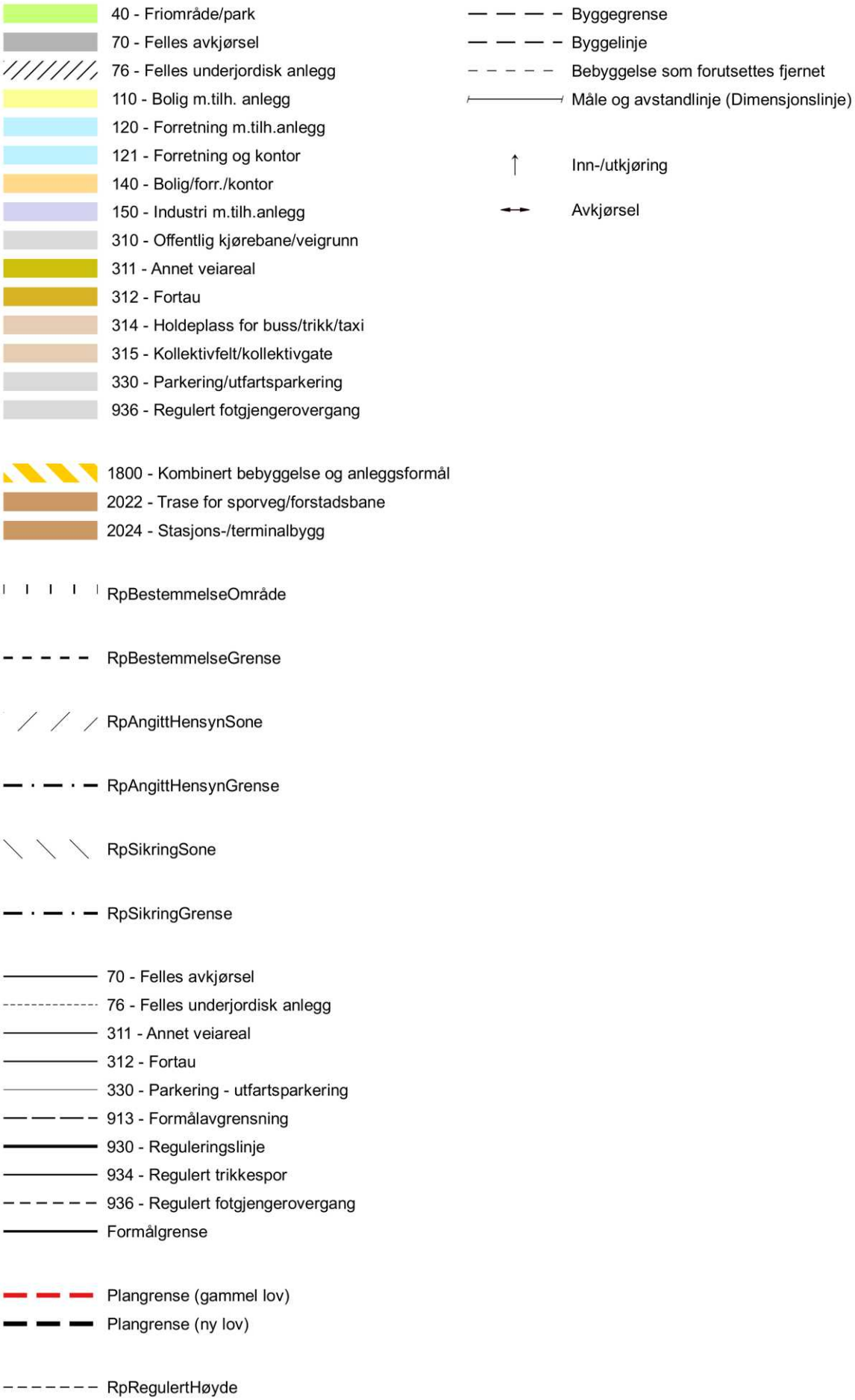
Deres ref.:

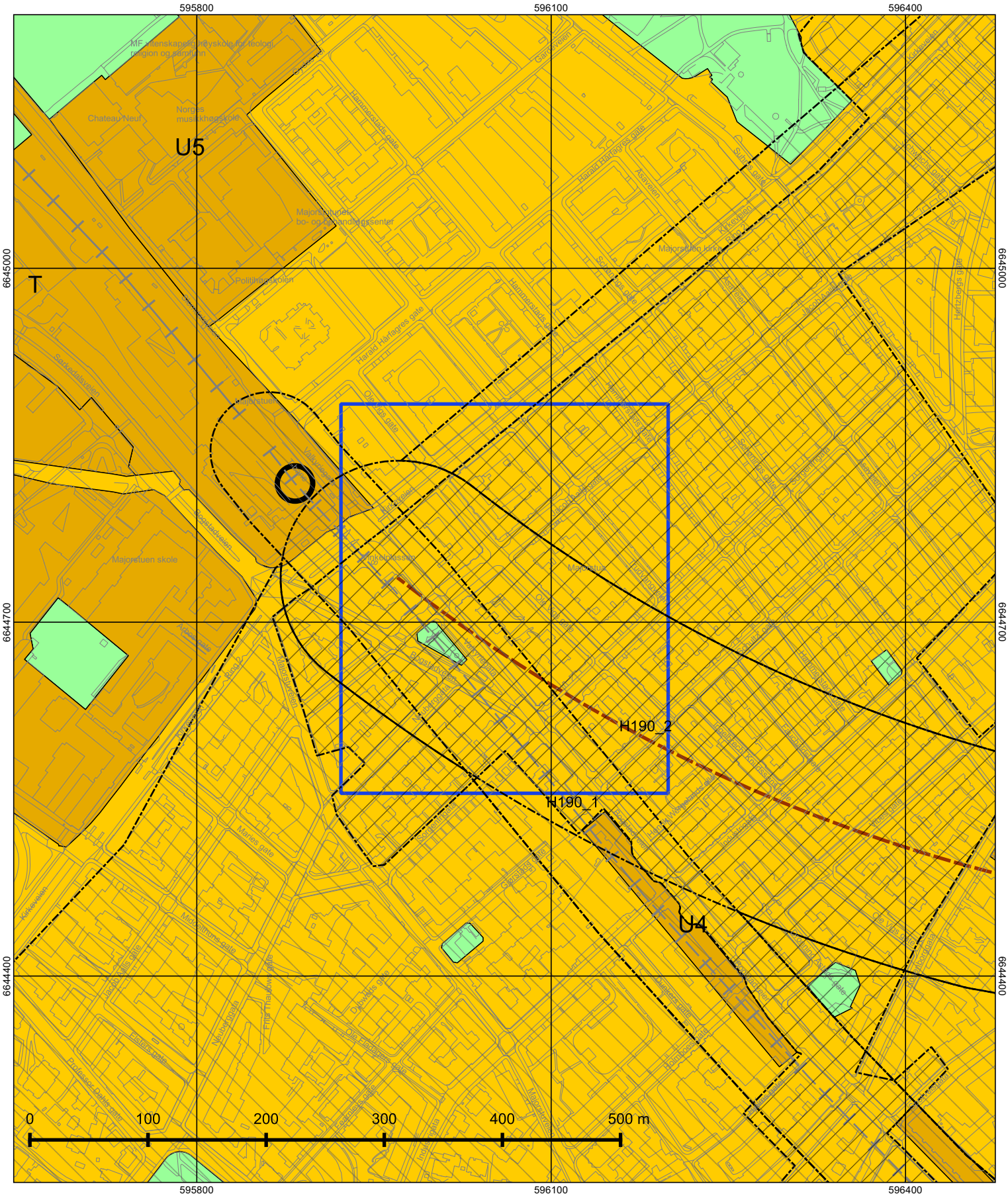
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159011/86534352
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



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Jacob Aalls gate 17B

Nabolaget Valkyrie plass - vurdert av 158 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	6 min 0.4 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	12 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	13 min 1 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	14 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen Linje 2B	1 min 0.1 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	2 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.4 km

BARNEHAGER

Godbiten barnehage (0-5 år) 39 barn	7 min 0.5 km
Julius barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min 0.5 km
Solbærtorvet barnehage (1-5 år) 57 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Meny Bogstadveien	2 min
Kiwi Sorgenfrigata	3 min

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Majorstua skole	5 min
Dronning Astrids plass streetbaske...	6 min
Synergy	1 min
SATS Yoga Majorstuen	3 min

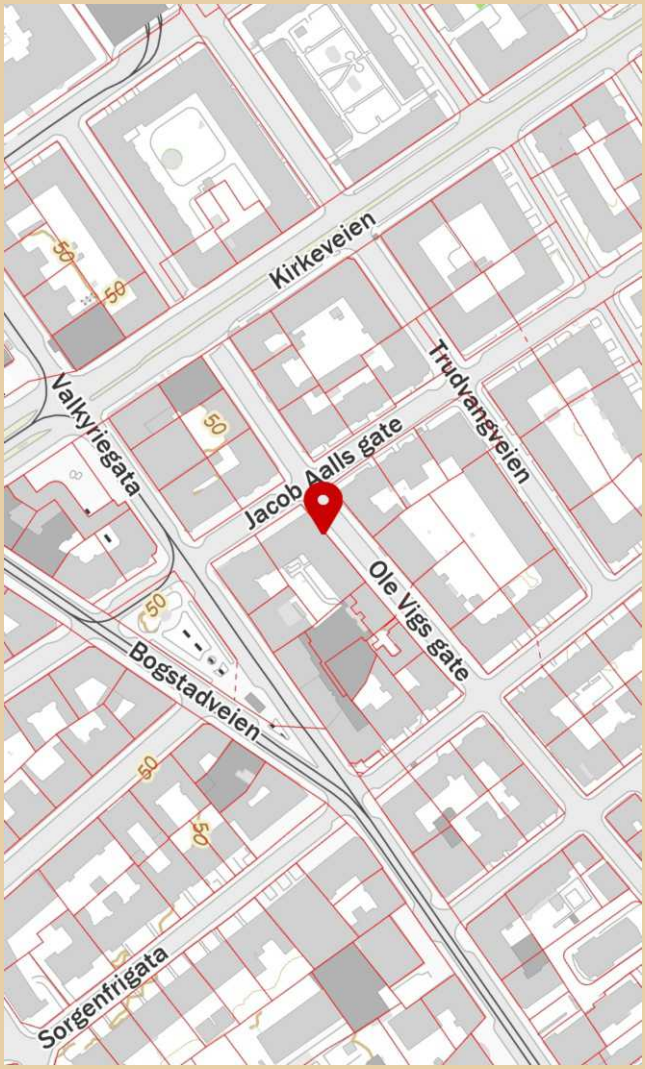
Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Egen bil



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

Jacob Aalls gate 17B

Nabolaget Valkyrie plass - vurdert av 158 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	6 min 0.4 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	12 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	13 min 1 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	14 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen Linje 2B	1 min 0.1 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	2 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.4 km

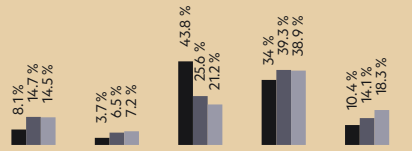
BARNEHAGER

Godbiten barnehage (0-5 år) 39 barn	7 min 0.5 km
Julius barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min 0.5 km
Solbærtorvet barnehage (1-5 år) 57 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Meny Bogstadveien	2 min
Kiwi Sorgenfrigata	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Valkyrie plass	2 020	1 198
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 56/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Egen bil

SPORT

Majorstua skole	5 min
Dronning Astrids plass streetbasket	6 min
Synergy	1 min
SATS Yoga Majorstuen	3 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

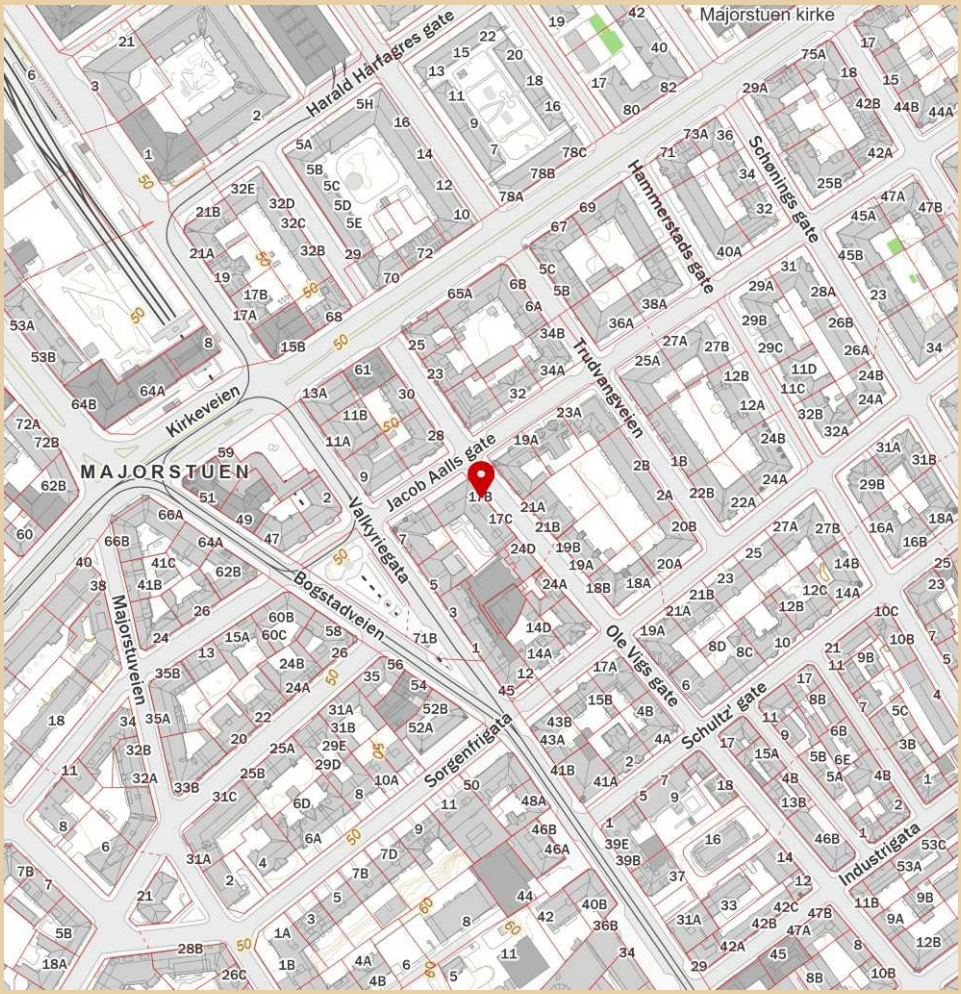
Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Jacob Aalls gate 17B

Nabolaget Valkyrie plass - vurdert av 158 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	6 min 0.4 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	12 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	13 min 1 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	14 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen Linje 2B	1 min 0.1 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	2 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.4 km

BARNEHAGER

Godbiten barnehage (0-5 år) 39 barn	7 min 0.5 km
Julius barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min 0.5 km
Solbærtorvet barnehage (1-5 år) 57 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Meny Bogstadveien	2 min
Kiwi Sorgenfrigata	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Majorstua skole	5 min
Dronning Astrids plass streetbaske...	6 min
Synergy	1 min
SATS Yoga Majorstuen	3 min

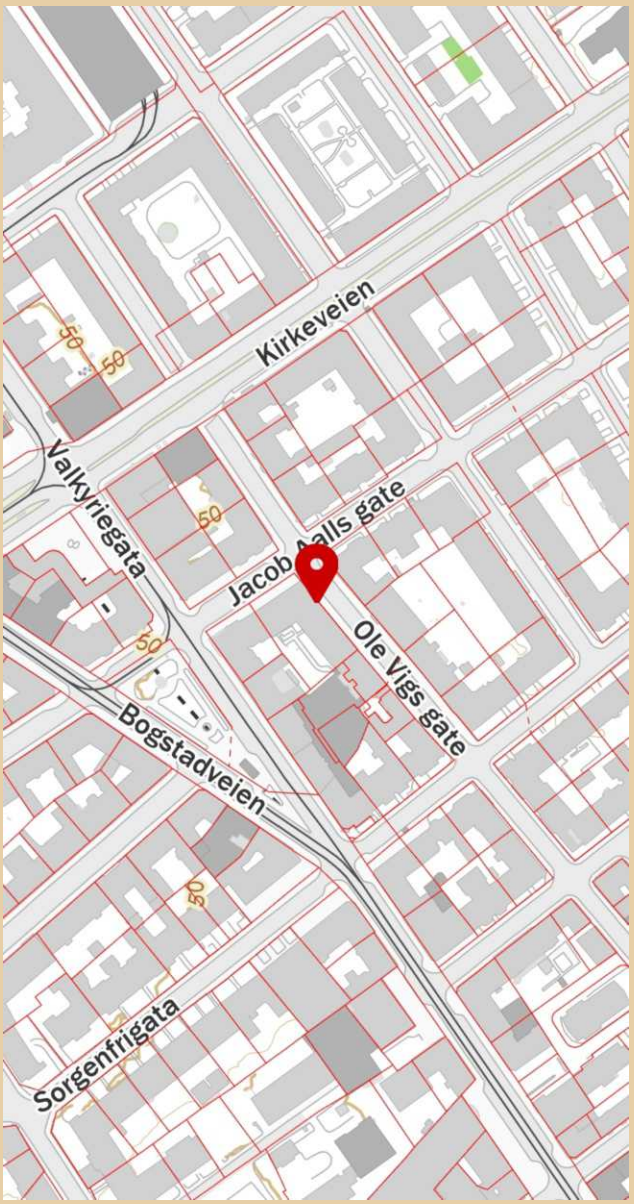
Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Jacob Aalls gate 17 B, 0364 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 127, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260314

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Christian Falkenberg

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 911 13 665

E-post: christian.falkenberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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