PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

# JACOB AALLS GATE 47 B

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

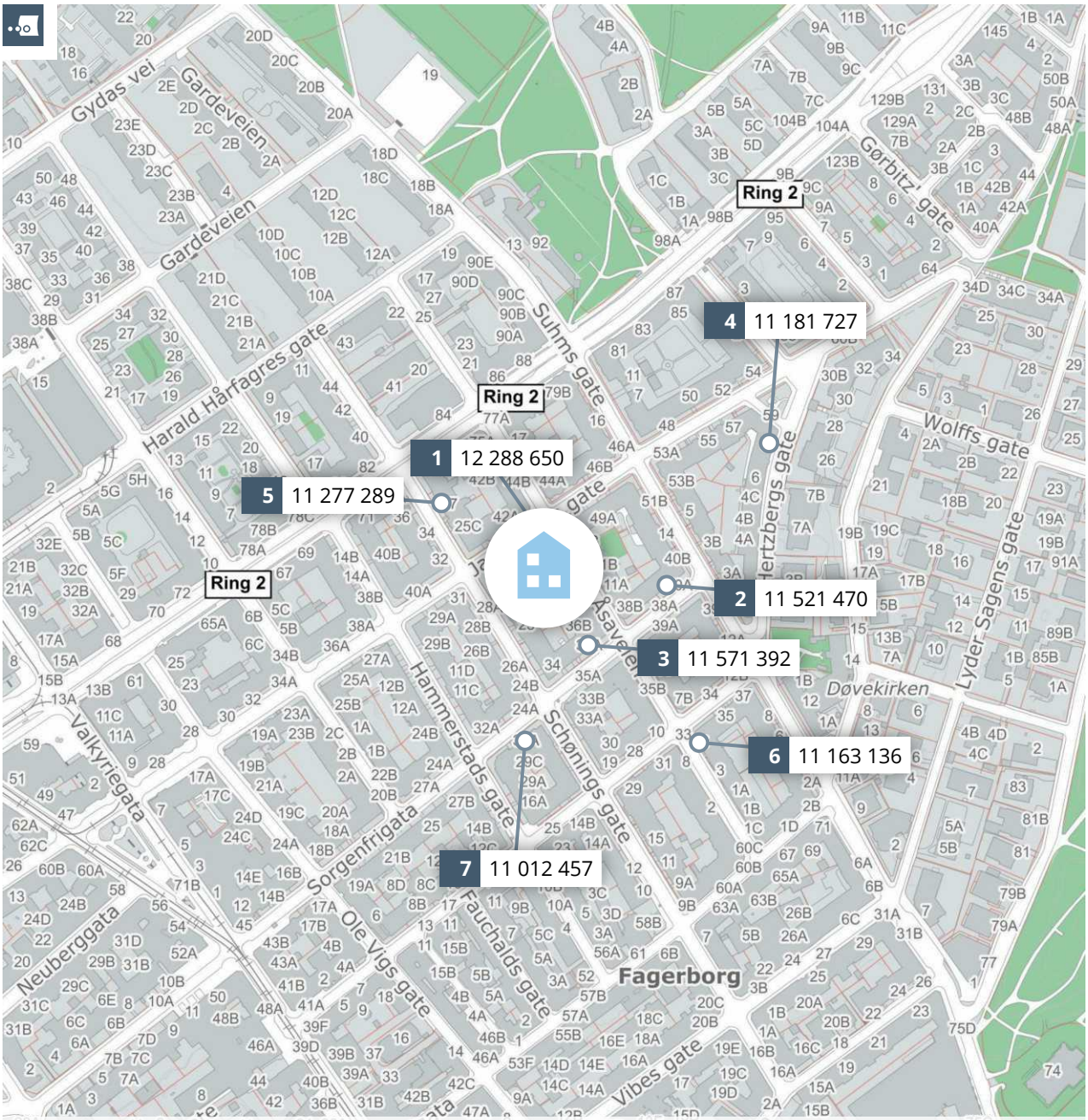
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# JACOB AALLS GATE 47 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 26.10.2026

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: Nicoline Borg Halden.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Jacob Aalls gate 47 B, 0364 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1904

GNR 215 BNR 149 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 12

Verdivurdert til

**10 800 000**

| 88 070 | 10 888 070 | 126 605 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 86 m² | 15 m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1904 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 5 234 |
| Formue | 16 474 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 2 |

Balkong Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Jacob Aalls gate 47 B<br>89 m² 1904 3. etg 2 sov | 31.08.2026 | 11 800 000 | **12 200 000** | 88 650 | 12 288 650 | **138 075** |
| 2 | Sorgenfrigata 40 A<br>85 m² 1904 2. etg 3 sov | 18.08.2026 | 11 500 000 | **11 500 000** | 21 470 | 11 521 470 | **135 547** |
| 3 | Sorgenfrigata 36 A<br>83 m² 1905 4. etg 2 sov | 28.04.2026 | 10 750 000 | **11 350 000** | 221 392 | 11 571 392 | **139 414** |
| 4 | Hertzbergs gate 8<br>96 m² 1922 1. etg 3 sov | 20.10.2026 | 11 250 000 | **11 100 000** | 81 727 | 11 181 727 | **116 476** |
| 5 | Schønings gate 27<br>98 m² 1894 3. etg 2 sov | 08.06.2026 | 11 450 000 | **11 030 000** | 247 289 | 11 277 289 | **115 074** |
| 6 | Åsaveien 5<br>102 m² 1912 2. etg 4 sov | 30.09.2026 | 11 490 000 | **11 125 000** | 38 136 | 11 163 136 | **109 443** |
| 7 | Sorgenfrigata 31 A<br>99 m² 1914 2. etg 2 sov | 10.07.2026 | 10 990 000 | **10 800 000** | 212 457 | 11 012 457 | **111 237** |

Dette er en tiltalende og klassisk 4-roms selveierleilighet, beliggende i byggets 2.etasje med attraktiv beliggenhet på Majorstuen/Fagerborg. Leiligheten byr på flotte detaljer som stukkatur, rosetter, gjennomgående eikeparkett og peis, kombinert med en gjennomført og lun stil. Her får du en smart planløsning med to soverom, to oppholdsrom på rekke, samt en sørvestvendt balkong med grønt og hyggelig utsyn. Attraktiv og sentral beliggenhet med nærhet til Bogstadveien og Frognerparken, men fortsatt stille og tilbaketrukket.

Kort fortalt:
- Stille og tilbaketrukket beliggenhet
- Gode solforhold gjennom store vindusflater
- Stukkatur, rosetter og takhøyde på over 3m
- To oppholdsrom på rekke adskilt med dobbel fløydør.
- Stort spisekjøkken og koselig peis i stuen
- To romslige soverom som vender ut mot bakgård
- Gjennomgående eikeparkett
- Flislagt bad med elektrisk gulvvarme
- Hyggelig, grønn bakgård

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

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

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

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 18.10.2019 | 19.10.2019 | 20.01.2020 | 7 600 000 | 7 800 000 | 0 | 7 800 000 | |
| 01.11.2014 | 07.11.2014 | 04.12.2014 | 4 950 000 | 5 350 000 | 0 | 5 350 000 | |
| 20.09.2010 | | 08.02.2011 | 3 790 000 | 3 900 000 | 666 | 3 900 666 | |
| 02.04.2008 | 15.04.2008 | 03.06.2008 | 3 190 000 | 3 150 000 | 633 | 3 150 633 | |
| 23.03.2005 | | 23.03.2005 | - | 2 300 000 | - | 2 300 000 | 2 |
| 03.05.2001 | | 03.05.2001 | - | 2 400 000 | - | 2 400 000 | |
| 27.06.1996 | | 27.06.1996 | - | 1 100 000 | - | 1 100 000 | |

+2 omsetninger

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

## Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 12 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

11.2M
10.9M
**10 521 000** Prisantydning i snitt
10.3M
10.0M
9.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
110
dager

## Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 12 grunnkrets siste 3 mnd

18
leiligheter solgt

**9 429 000** Salgspris i snitt
**9 416 000** Prisantydning i snitt
9.4M

Solgt i snitt i løpet av
33
dager

for 0.2% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**126 605** Jacob Aalls gate 47 B
Totalpris 10 888 070

**121 662** Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

**114 241** MAJORSTUEN RODE 12 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

NS 3600:2025+AC:2026

# Tilstandsrapport



## Jacob Aalls gate 47B, 0364 Oslo

Kommunenr.: 0301 | Gårdsnr.: 215 | Bruksnr.: 149 | Seksjonsnr.: 6 | Bruksenhetsnummer: H0201

REGISTRERTE TILSTANDSGRADER

| TG0 | TG1 | TG2 | TG3 | TGIU |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 7 | 11 | 1 | 0 |

BRUKSAREAL (BRA)

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Leilighet | 86 | m² | BRA-i | 15 | m² | BRA-e | 101 m² Sum BRA |

Rapportdato 25.10.2026

**Rapporten er gyldig i 12 måneder fra rapportdato, til 25.10.2027.**

**Verifiser rapporten**

Scan QR-koden for å verifisere autentisitet, versjon og gyldighet av denne rapporten.

**Rapportansvarlig:**

**Andreas Høieggen**
Takstingeniør
Eiendomsressurs AS

## Om ansvarlig bygningssakkyndig/takstingeniør



### Andreas Høieggen

Takstingeniør

Medlem av NITO

Andreas Høieggen utfører tilstandsrapporter og verditakster for boliger i Oslo- og Follo-området. 9 års erfaring som takstingeniør og utdanning fra Norges Eiendomsakademi og NMBU (eiendomsfag). Medlem av NITO. Eiendomsressurs AS har kontorer i kontorfellesskap i Bygdøy Allé, Oslo, sammen med flere takstforetak.

## Om ansvarlig selskap

### Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS eies og drives av takstingeniør Andreas Høieggen. Eiendomsressurs AS driver i samarbeid med kontorefellesskapet BNAnalyse hvor vi har bred og lang erfaring innen tilstandsrapportering og verdisetting av eiendom.

Medlem av NITO

## Hjemmelshavere

Mina Samseth Eskeland
Bendik Samseth

## Befaring(er)

**16.10.2026**

Tilstede: Andreas Høieggen (Takstingeniør)

## Formål med rapporten

Salg

**Rolle og Mandat**

Oppdraget omfatter vurdering av teknisk tilstand iht. forskrift til avhendingslova.
Rapportansvarlig er uavhengig takstingeniør.

## Oppsummering: Bygninger, rom og etasje

### Bygning: Leilighet

Byggeår: 1904, Kilde: Eiendomsverdi.no

**2. etasje, baktrapp:**

BRA-e: 1 m², BRA-m²: 1 m², GUA: 1 m², Romfordeling: BRA-e: Bod

**2. etasje:**

BRA-i: 86 m², BRA-m²: 86 m², TBA: 4 m², GUA: 86 m², Romfordeling: BRA-i: Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Entré, Gang

**Kjeller:**

BRA-e: 14 m², BRA-m²: 14 m², GUA: 14 m², Romfordeling: BRA-e: Bod

## Oppsummering: Beskrivelser av bygningsdeler

### Generelt

#### Felles bygningsdeler

Info fra eier:
2026: Brannsikring av kjelleren (seksjonen har allerede betalt vår andel av dette gjennom kapitalinnkreving)
2022: Behandling av skjeggkre
2020: Rehabilitering av fasade mot gaten
2019: Bytte av kabel til porttelefoner, rehabilitering av luftekanaler
2015/2016: ifm. salg av loftet - nytt tak, oppgradering av kjeller (inkl boder), rehabilitering av oppgang og baktrapp, vask og istandsetting av fasade, oppgradering av bakgård, rehabilitering av pipeløp, brannsikring mm.
Mekanisk avtrekk i kjelleren av Tørt Bygg AS, ukjent år

#### Byggemåte

Klassisk bygård. Fundamenter og grunnmur av naturstein og/eller tegl. Ukjent byggegrunn for takstingeniøren. Bærende konstruksjoner i mur. Etasjeskillere av trebjelkelag. Fasader av pussede flater (eventuelt med forblending). Saltak i trekonstruksjoner; tekking ikke nærmere besiktiget fra marknivå / uten sikker adkomst.

### Fasade, vindu, balkong, mm

#### Lyd

I boliger oppført før 1949 er lydisolasjonen vanligvis dårligere enn i boliger med dagens standard. Dersom tiltak ikke er utført, kan lydisoleringen oppleves som under halvparten så god som i nye boliger.

#### Vinduer

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 1986 og 1987.

#### Ytterdører

Profilert, malt entrédør (2020, iht. eier)
Slett entrédør mot baktrappen
Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2014.

#### Balkong, terrasse mm (og rom under)

Sørvest-vendt balkong (mot bakgård) på ca. 4 m² med adkomst fra soverom. Dekke av terrassebord. Overbygget av den overliggende balkongen. Rekkverk av metall.

### Innvendig konstruksjoner

#### Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er ikke registrert tilfeller av skadedyr i boligen iht. eier.
Det er registrert enkelte forekomster av sølvkre på badet (et fuktkrevende insekt som ikke er uvanlig på baderom).

#### Innvendige overflater, øvrige rom

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: parkett, flis
Vegger: malte flater, tapet
Tak: malte flater

#### Radon

Kartutdrag for Jacob Aalls gate 47B, 0364 Oslo (0301-215/149/0/6):
• NGU radonaktsomhet: Moderat til lav aktsomhet. Kartet kan ikke forutsi radon i én bygning; måling er den eneste sikre metode.

#### Innerdører

Malte fyllingsdører

#### Etasjeskille (og evnt. gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner)

Etasjeskiller av trebjelkelag.

#### Ildsted/Skorstein

Mursteinspipe fra byggeåret. Lukket peis.
Byggesak 201609238 i Saksinnsyn indikerer at pipene i sameiet er rehabilitert, men det fremkommer ikke helt klart at det gjelder alle pipene.

#### Andre innvendige forhold

Oppvarming:
Panelovner
Elektrisk gulvvarme på bad og i entré
Ildsted
Garderobeskap i soverommene.

#### Kjøkken - 2. etasje

Kjøkkeninnredning fra ca. 2008. Profilerte fronter. Benkeplate av tre. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Oppvaskmaskin, stekeovn (2025), induksjonstopp, frittstående kjøl/frys.

#### Kjøkken - Kjøkken 2. etasje - ventilasjon

Kjøkkenvifte med kullfilter

### Våtrom

#### Bad/vaskerom 2. etasje

Bad oppgradert i 2008 iht. tidligere salgsoppgave.
Fliser på veggene. Malt tak.
Fliser på gulvet. Varmekabler på gulv.
Stålsluk med synlig banemembran ført mot sluk. Plast hjelpesluk.
Det er naturlig ventilasjon i rommet.
Dusjhjørne, vegghengt toalett, servant i servantskap, opplegg for vaskemaskin.

### Tekniske installasjoner

#### Vannledninger

#### Ventilasjon

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør-system).
Stoppekraner i rørskap.

### Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

### Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder i bod ved baktrapp. Ukjent størrelse og alder.

Boligen har naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon).
Kjøkken er flyttet fra opprinnelig rom ved baktrapp til tidligere stue

### Elektrisk

Sikringsskap med automatsikringer i gang.

## Oppsummering: Avvik og konsekvens - bygningsdeler hvor TGIU, TG2 eller TG3 er satt

Beskrivelse, avvik, konsekvens og tiltak står i detaljrapporten.

TG2 **Vinduer**
Se full vurdering

TG2 **Etasjeskille (og evnt. gulv på grunn og øvrige bærende...**
Se full vurdering

TG2 **Kjøkken - ventilasjon - Kjøkken 2. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - overflater (vegger/tak) - Bad/vaskerom 2. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - membran/sluk - Bad/vaskerom 2. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Varmtvannsbereder**
Se full vurdering

TG2 **Innvendige overflater, øvrige rom**
Se full vurdering

TG2 **Kjøkken - 2. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - dokumentasjon - Bad/vaskerom 2. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - gulv - Bad/vaskerom 2. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - ventilasjon - Bad/vaskerom 2. etasje**
Se full vurdering

TG3 **Ventilasjon** (Kostnad: Under 20 000 kr)
Se full vurdering

## HMS-forhold – 4 forhold

**Lovlighet (Leilighet)**
Se HMS-seksjonen

**Ildsted/Skorstein (Leilighet)**
Se HMS-seksjonen

**Radon (Leilighet)**
Se HMS-seksjonen

**Elektrisk (Leilighet)** — Sikringsskap med automatsikringer i gang.
Mer...
Se full vurdering

# Bygninger og areal

## Leilighet

### Bygningsinformasjon

**Byggeår:** 1904 | **Kilde:** Eiendomsverdi.no

| ETASJE | BRA-I | BRA-E | BRA-B | SUM BRA | ALH | GUA | TBA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2. etasje | 86 | | | 86 | | 86 | 4 |
| 2. etasje, baktrapp | | 1 | | 1 | | 1 | |
| Kjeller | | 14 | | 14 | | 14 | |
| **Totalt** | **86** | **15** | **0** | **101** | **0** | **101** | **4** |

**Kommentar til areal:** Arealene er målt ved bruk av Leica BLK2GO 3D-laserskanner, betjent av takstingeniøren. Måledataene prosesseres av BO3D AS, som er ansvarlig for arealberegningen på grunnlag av skanningen. Metoden gir normalt en målenøyaktighet innenfor 2 %.

Bod(er) i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):

Bod: i baktrapp ca. 1 m²
Kjellerbod: ca. 14 m²

### Romfordeling

| ETASJE | BRA-I | BRA-E | BRA-B |
|---|---|---|---|
| 2. etasje | Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Entré, Gang | | |
| 2. etasje, baktrapp | | Bod | |
| Kjeller | | Bod | |

SIKKERHETSGJENNOMGANG

# Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

INFORMASJON I RAPPORTEN

*Punktet omfatter synlige og åpenbare forhold ved boligen som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og skjulte forhold eller tema som krever spesialundersøkelser inngår ikke. Vurderingen bygger på det som var synlig ved befaringen og gjeldende byggtekniske krav på befaringstidspunktet.*

## Leilighet

### Lovlighet

Er det synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen i henhold til gjeldende byggtekniske forskrifter? **Ja**

Det er synlig manglende branntetting ved rørgjennomføringer fra varmtvannsbereder mot leiligheten.
Konsekvens/tiltak: Synlige avvik i branncelleinndelingen kan redusere bygningens brannsikkerhet og øke risikoen for røyk- og brannspredning. Det anbefales nærmere vurdering utført av fagkyndig og utbedring av avvik i samsvar med gjeldende krav til branncelleinndeling.

### Radon

Det er opplyst/foreligger følgende informasjon vedrørende radon. **Avvik: Bolig lavere enn 3. etasje og bygget har ikke radonsperre. Det er ikke utført eller dokumentert radonmåling.**

Konsekvens/tiltak: Det er usikkerhet om radonnivået i boligen. Forhøyede radonverdier kan over tid ha helsemessig betydning. Radonmåling bør utføres, og eventuelle radonreduserende tiltak vurderes dersom målingen viser forhøyede verdier.

### Ildsted/Skorstein

Er det fremvist feierapport som er nyere enn 5 år? **Nei, Det er ikke dokumentert tilsyn siste 5 år.**

HMS: Det er ikke fremvist feierapport eller dokumentasjon på tilsyn av pipe og ildsted de siste fem årene.
Konsekvens/tiltak: Manglende dokumentert tilsyn innebærer økt risiko for brann og redusert driftssikkerhet. Det anbefales å bestille feiing og tilsyn av pipe og ildsted, samt innhente oppdatert feierapport.

### Elektrisk

Foreligger samsvarserklæring(er) for arbeid på det elektriske anlegget? **Nei**

HMS: Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeid på det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å innhente samsvarserklæring fra kvalifisert elektrofaglig person for arbeid utført etter 1999. Arbeidet kan være utført av ufaglærte, og det er derfor større risiko for feil og mangler på anlegget, slik som brannfare og støtfare. Anlegget bør kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

Bør anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person (NEK 405-2-3 eller tilsvarende)? **Ja**

HMS: Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.
Konsekvens/tiltak: Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person iht. NEK 405-2-3 eller tilsvarende.

TILSTANDSVURDERING

# Leilighet

## Generelt

### Felles bygningsdeler

Info fra eier:

2026: Brannsikring av kjelleren (seksjonen har allerede betalt vår andel av dette gjennom kapitalinnkreving)
2022: Behandling av skjeggkre
2020: Rehabilitering av fasade mot gaten
2019: Bytte av kabel til porttelefoner, rehabilitering av luftekanaler
2015/2016: ifm. salg av loftet - nytt tak, oppgradering av kjeller (inkl boder), rehabilitering av oppgang og baktrapp, vask og istandsetting av fasade, oppgradering av bakgård, rehabilitering av pipeløp, brannsikring mm.
Mekanisk avtrekk i kjelleren av Tørt Bygg AS, ukjent år

Felles bygningsdeler som boligeier ikke har vedlikeholdsplikt for, og som ikke har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen, inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte eller opplyste forhold. Det er ikke utført særskilte undersøkelser av øvrige felles bygningsdeler. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at disse bygningsdelene er uten avvik eller vedlikeholdsbehov.

Er det fremvist oversikt over utført vedlikehold samt planer for fremtidig vedlikehold (vedlikeholdsplan/tilstandsvurdering) for boligselskapet/fellesdelen?: ***Nei***
***Konsekvens/tiltak: Manglende vedlikeholdsoversikt gir økt usikkerhet om tilstand, vedlikeholdsetterslep og fremtidige kostnader knyttet til fellesdeler.***
***Konsekvens/tiltak: Anbefales innhentet fra styret/forretningsfører. Dersom slik dokumentasjon ikke finnes, bør det utarbeides vedlikeholdsplan og tilstandsvurdering for fellesdeler for å kartlegge tilstand, tiltak og kostnadsnivå.***

Er det ut fra bygningsmassens alder påregnelig med økte kostnader til løpende vedlikehold og oppgraderinger i årene fremover?: ***Ja***
Kommentar:
***Det er registrert fukt i kjeller. Oppbevaring i kjellerbod bør begrenses til ting som tåler fuktbelastning.***
***Avvik: Bygningsmassen har en alder som normalt medfører økende behov for vedlikehold og oppgraderinger. Det bør derfor påregnes økte kostnader i årene fremover.***
***Konsekvens/tiltak: Boligselskapet bør ha en oppdatert vedlikeholdsplan med kostnadsoverslag og plan for finansiering av kommende arbeider.***

### Byggemåte

Klassisk bygård. Fundamenter og grunnmur av naturstein og/eller tegl. Ukjent byggegrunn for takstingeniøren. Bærende konstruksjoner i mur. Etasjeskillere av trebjelkelag. Fasader av pussede flater (eventuelt med forblending). Saltak i trekonstruksjoner; tekking ikke nærmere besiktiget fra marknivå / uten sikker adkomst.

Byggemetoden er grovt beskrevet og avvik kan forekomme. Store bygninger med flere boenheter er ikke vurdert i sin helhet og beskrivelser er basert på overflater som er observert samt normal byggeskikk ved byggeår.

## Fasade, vindu, balkong, mm

### Lyd

BYGNINGSDEL FRA **1904**

I boliger oppført før 1949 er lydisolasjonen vanligvis dårligere enn i boliger med dagens standard. Dersom tiltak ikke er utført, kan lydisoleringen oppleves som under halvparten så god som i nye boliger.

Lyd- og støyforhold inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte eller opplyste forhold. Det er ikke utført lydmålinger eller særskilt vurdering av lydisolasjon, støyoverføring eller sjenerende lyd. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at lyd- eller støyforholdene er tilfredsstillende.

### Vinduer

TG2

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 1986 og 1987.

*Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver, 50% av vinduene i boligrom).*

**REGISTRERTE AVVIK**

• Isolerglassvinduene er gamle (≥ 35 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
• Tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass er påvist.

**KONSEKVENS / TILTAK**

• Det er i dag ikke behov for umiddelbare utskiftninger, men på grunn av alder kan skader plutselig oppstå. Jevnlig tilsyn anbefales. Behov for tiltak på kort sikt kan ikke utelukkes. På lengre sikt bør vinduene skiftes, noe som også kan være gunstig fra et energiøkonomisk synspunkt. Det er usikker fremtidig funksjon.
• Kondensering på eldre vinduer er påregnelig. Ventilering bør tilpasses for å minimere problemet. Kondensering kan føre til nedsatt brukstid på rammer og karmer.

Kjenner eier/rekvirent/eiers representant til ytterdører og/eller vinduer som er vanskelig å åpne og lukke?: *Nei*

### Ytterdører

TG1

Profilert, malt entrédør (2020, iht. eier)
Slett entrédør mot baktrappen
Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2014.

Merknad: Dørpumpe er ikke tilkoblet og har heller aldri vært det iht. eier.

### Balkong, terrasse mm (og rom under)

TG1

Sørvest-vendt balkong (mot bakgård) på ca. 4 m² med adkomst fra soverom. Dekke av terrassebord. Overbygget av den overliggende balkongen. Rekkverk av metall.

Merknad: Stedvis noe slitt/misfarget dekke. Løpende vedlikehold må påregnes.

## Innvendig konstruksjoner

### Lovlighet

HMS

Foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk?: *Det finnes godkjente og byggemeldte tegninger, men dagens bruk avviker fra disse.*
Kommentar:
*Dagens baderom er utvidet ut i tidligere del av soverommet. Utvidelsen kan ha vært søknadspliktig på tidspunktet for tiltaket og er ikke søkt om.*
*Kjøkkenet er flyttet fra det som i dag er det minste soverommet til tidligere spisestue. Bruksendringer er normalt ikke søknadspliktige.*

Er det synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen i henhold til gjeldende byggtekniske forskrifter?: *Ja*

Kommentar:
*Det er synlig manglende branntetting ved rørgjennomføringer fra varmtvannsbereder mot leiligheten.*
*Konsekvens/tiltak: Synlige avvik i branncelleinndelingen kan redusere bygningens brannsikkerhet og øke risikoen for røyk- og brannspredning. Det anbefales nærmere vurdering utført av fagkyndig og utbedring av avvik i samsvar med gjeldende krav til branncelleinndeling.*

Er det avdekket forhold ved rømningsveier som ikke tilfredsstiller gjeldende krav?: *Nei*

Er det avdekket forhold ved dagslysflater eller takhøyde som ikke tilfredsstiller gjeldende krav?: *Nei*

Har det ifølge eier/rekvirent/eiers representant blitt utført håndverkstjenester på boligen de siste 5 årene?: *Nei*

Mangler det eller er det mangler ved håndholdt slukkeutstyr?: *Nei*

Mangler tilstrekkelig brannvarsling?: *Nei*

## Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er ikke registrert tilfeller av skadedyr i boligen iht. eier.

Det er registrert enkelte forekomster av sølvkre på badet (et fuktkrevende insekt som ikke er uvanlig på baderom).

Skadedyr og fuktkrevende insekter inngår ikke som et eget punkt i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad her. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte forhold ved befaringen. Det er ikke utført en særskilt skadedyrundersøkelse, åpning av konstruksjoner eller bruk av feller og måleutstyr. Fravær av merknader utelukker ikke skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Er det av eier/rekvirent/eiers representant observert eller registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen eller på eiendommen?: *Ja*

Kommentar:
*Det er registrert enkelte forekomster av sølvkre på badet.*

## Innvendige overflater, øvrige rom

TG2

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:

Gulv: parkett, flis

Vegger: malte flater, tapet

Tak: malte flater

Målt takhøyde i stue i 2. etasje er 3,02 m.

**REGISTRERTE AVVIK**

- Sprekker mellom plateskjøter på det minste soverommet.

**KONSEKVENS / TILTAK**

- Sprekkene har hovedsakelig kosmetisk betydning, men kan utvikle seg. Det anbefales å utbedre skjøtene ved normalt vedlikehold og følge med på eventuell videre sprekkutvikling.

Kjenner eier/rekvirent/eiers representant til skader på overflater utover vanlig bruksslitasje som er skjult av stepper, møbler el.?: *Nei*

## Radon

HMS

Kartutdrag for Jacob Aalls gate 47B, 0364 Oslo (0301-215/149/0/6):

- NGU radonaktsomhet: Moderat til lav aktsomhet. Kartet kan ikke forutsi radon i én bygning; måling er den eneste sikre metode.

Det er ikke utført radonmåling som del av befaringen. Opplysninger om målinger eller tiltak gjelder bare når dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Fravær av opplysninger er ikke dokumentasjon på at radonnivået er tilfredsstillende. Radonmåling anbefales for å avklare nivået.

Det er opplyst/foreligger følgende informasjon vedrørende radon.: *Avvik: Bolig lavere enn 3. etasje og bygget har ikke radonsperre. Det er ikke utført eller dokumentert radonmåling.*
*Konsekvens/tiltak: Det er usikkerhet om radonnivået i boligen. Forhøyede radonverdier kan over tid ha helsemessig betydning. Radonmåling bør utføres, og eventuelle radonreduserende tiltak vurderes dersom målingen viser forhøyede verdier.*

## Innerdører

TG1

Malte fyllingsdører

Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte innerdører (stikkprøver).

## Etasjeskille (og evnt. gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner)

TG2

Etasjeskiller av trebjelkelag.

*Ved enkel nivellering av stue i 2. etasje registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 16 mm over 2 meter.*

*Ved enkel nivellering av soverom 2 i 2. etasje registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 20 mm over 2 meter.*

*Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.*

**REGISTRERTE AVVIK**

- Det er registrert skjevhet eller høydeforskjell i etasjeskillet på 15 mm eller mer lokalt og/eller 30 mm eller mer totalt gjennom rommet.

**KONSEKVENS / TILTAK**

- Skjevheter kan gi bruksmessige ulemper og kan påvirke montering av gulv, innredning og dører. Forholdet bør følges opp ved normalt vedlikehold, og nærmere undersøkelser anbefales dersom skjevheten øker eller gir praktiske problemer.

Er det registrert skjevheter?: *Ja*

*Merknad: Registrerte skjevheter kan påvirke brukskomfort og funksjon, og kan indikere setninger eller deformasjoner i konstruksjonen. Forholdet bør følges opp med nærmere vurdering, og ved behov vurderes tiltak i forbindelse med oppussing eller utbedring, for eksempel avretting eller konstruktiv kontroll dersom skjevhetene vurderes som økende eller unormale.*

Har bygget en alder og/eller en byggemåte som gjør at det er påregnelig med skjevheter, ujvenheter ol.?: *Ja*

*Merknad: Byggets alder og/eller byggemåte tilsier at skjevheter og ujevnheter kan påregnes som normalt. Forholdet vurderes hovedsakelig som alders- og konstruksjonsbetinget, og tiltak anses ikke påkrevd med mindre skjevhetene oppleves sjenerende eller ønskes utbedret i forbindelse med oppussing, for eksempel ved lokal avretting.*

## Ildsted/Skorstein

HMS

Mursteinspipe fra byggeåret. Lukket peis.

Byggesak 201609238 i Saksinnsyn indikerer at pipene i sameiet er rehabilitert, men det fremkommer ikke helt klart at det gjelder alle pipene.

Ildsted og skorstein innvendig i boligen inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte forhold ved befaringen. Innvendig røykløp, tetthet, trekkforhold og skjulte tilslutninger er ikke kontrollert. Punktet erstatter ikke kontroll fra brann- og feiervesen eller annen kvalifisert fagkyndig. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at ildsted eller skorstein er uten feil eller mangler.

Er det fremvist feierapport som er nyere enn 5 år?: *Nei*

*HMS: Det er ikke fremvist feierapport eller dokumentasjon på tilsyn av pipe og ildsted de siste fem årene.*
*Konsekvens/tiltak: Manglende dokumentert tilsyn innebærer økt risiko for brann og redusert driftssikkerhet. Det anbefales å bestille feiing og tilsyn av pipe og ildsted, samt innhente oppdatert feierapport.*

Er det fremvist dokumentasjon for produktet?: *Nei*

*Merknad: Det er ikke fremvist dokumentasjon for ildsted/produktet.*

Er det opplyst om endringer?: *Nei*

*Merknad: Eier har ikke opplyst om endringer på ildsted/skorstein.*

# Kjøkken

## Kjøkken - 2. etasje

TG2

BYGNINGSDEL FRA 2008 · KILDE Tidligere salgsoppgave

Kjøkkeninnredning fra ca. 2008. Profilerte fronter. Benkeplate av tre. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Oppvaskmaskin, stekeovn (2025), induksjonstopp, frittstående kjøl/frys.

Merknad: Det bør vurderes komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken, selv om dette ikke var krav ved etableringsåret og er frivillige tiltak.

Merknad: Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

**REGISTRERTE AVVIK**

- Det ble registrert fuktsvelling/skader på benkeplaten.

**KONSEKVENS / TILTAK**

- Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjonen i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Mangler det komfyrvakt for kjøkken (gjelder kun for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010, i henhold til NEK 400)?: *Nei*

Hvilken type gulv er det på kjøkkenet?: *Parkett/tregulv som tåler noe fuktbelastning.*

Er det flyttet på vaskemaskin, oppvaskmaskin eller andre vanninstallasjoner for å kontrollere gulvoverflater?: *Nei*
*Merknad: Det er ikke flyttet på oppvaskmaskin/vaskemaskin eller andre vanninstallasjoner for å kontrollere gulvoverflater. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.*

Er sokkel eller annen innredning demontert for å kontrollere gulvoverflater ved vanninstallasjoner?: *Nei*
*Merknad: Sokkel eller annen innredning er ikke demontert for å kontrollere gulvoverflater under oppvaskkum. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.*

Er det utført fuktsøk med fuktoverflateindikator ved vanninstallasjoner på kjøkkenet?: *Utført - ingen tegn til skadelig fukt*

### Kjøkken - 2. etasje - ventilasjon

TG2

Kjøkkenvifte med kullfilter

**REGISTRERTE AVVIK**

- Kjøkkenvifte med kullfilter uten annen forsert ventilasjon i rommet.

**KONSEKVENS / TILTAK**

- Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkkenet (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg, og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Manglende forsert avtrekk fra kjøkkenet kan føre til akkumulering av fukt og stekos og kan bidra til å redusere luftkvaliteten.

### Andre innvendige forhold

Oppvarming:
Panelovner
Elektrisk gulvvarme på bad og i entré
Ildsted

Garderobeskap i soverommene.

Andre innvendige forhold inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte forhold ved befaringen. Gjennomgangen er begrenset til tilgjengelige og synlige forhold. Møbler, innredning og overflatekledninger er ikke flyttet eller demontert med mindre dette uttrykkelig fremgår. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at forholdene er uten feil eller skader.

## Våtrom

### Bad/vaskerom - 2. etasje - generelt

BYGNINGSDEL FRA **2008** · KILDE **Tidligere salgsoppgave**

Bad oppgradert i 2008 iht. tidligere salgsoppgave.

Hvilken teknisk forskrift gjaldt da våtrommet ble oppført/renovert/pusset opp?: *Teknisk forskrift 1997-2010 (TEK97/2007)*

## Bad/vaskerom - 2. etasje - dokumentasjon

TG2

**REGISTRERTE AVVIK**

- Dokumentasjon for vanntett sjikt er ikke fremvist.
- Dokumentasjon for diffusjonstetting er ikke fremvist.

**KONSEKVENS / TILTAK**

- Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet om løsningens utførelse og funksjon, og skjulte avvik/skader kan ikke utelukkes. Det anbefales å innhente dokumentasjon. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør det vurderes nærmere undersøkelser for å verifisere løsning og tilslutninger.
- Manglende dokumentasjon for diffusjonstetting gir usikkerhet om tetthet mot kald sone og øker risiko for luftlekkasjer, kondens og fuktskader; det anbefales å innhente relevant dokumentasjon eller få utført nærmere kontroll av fagkyndig.
- Det anbefales å innhente dokumentasjon for diffusjonstetting. Uten dette kan det oppstå luftlekkasjer og fuktskader.

Foreligger det dokumentasjon for vanntett sjikt i våtrommet (fremvist)?: *Nei*

*Dokumentasjon for vanntett sjikt er ikke fremvist.*

Foreligger det dokumentasjon for diffusjonstetting (fremvist)?: *Nei*

*Dokumentasjon for diffusjonstetting er ikke fremvist.*

## Bad/vaskerom - 2. etasje - overflater (vegger/tak)

TG2

Fliser på veggene. Malt tak.

**REGISTRERTE AVVIK**

- Det er blitt påvist riss/sprekker i flisfugene i dusjsonene.

**KONSEKVENS / TILTAK**

- Slike riss i fuger kan indikere bakenforliggende skader, men det er ikke påvist skade. Det er ikke registrert skadelige fuktverdier ved fuktmåling i vegg mot soverom. Det anbefales å holde situasjonen under oppsyn. Det må påregnes tiltak om skaden utvikler seg.

## Bad/vaskerom - 2. etasje - gulv

Bygningsdelen må sees i sammenheng med: Våtrom - membran/sluk

TG2

Fliser på gulvet. Varmekabler på gulv.

*Fallforhold på gulv er kontrollert med vater/laser på utvalgte steder i våtrommet, i samsvar med NS 3600:2025. Kontrollen er utført som stikkprøvekontroll, og det tas forbehold om at lokale avvik i fallforhold kan forekomme på deler av gulvet som ikke er målt.*

**REGISTRERTE AVVIK**

- Svakt fall på gulvet i dusjsonen.

**KONSEKVENS / TILTAK**

- Våtrommet fungerer med dette avviket, men det må påregnes at noe vann kan bli liggende på gulvet etter bruk.

Hva er målt høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist?: *15 mm*

Er det flyttet på vaskemaskin for å kontrollere gulvoverflater?: *Nei*

*Merknad: Det er ikke flyttet på vaskemaskin o.l. for å kontrollere gulvoverflater. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.*

## Bad/vaskerom - 2. etasje - membran/sluk

Bygningsdelen må sees i sammenheng med: Våtrom - gulv

TG2

BYGNINGSDEL FRA **2008** · KILDE **Tidligere salgsoppgave**

Stålsluk med synlig banemembran ført mot sluk. Plast hjelpesluk.

**REGISTRERTE AVVIK**

• Det legges til grunn smøremembran på vegger. Smøremembran uten dokumentasjon gir TG2 ved 15 år. Manglende dokumentasjon på gulvmembran gjør også fremtidig funksjon usikker.

**KONSEKVENS / TILTAK**

• Manglende dokumentasjon på membraner gir usikkerhet om utførelse og forventet restlevetid. Tilstanden bør følges opp forløpende, og det bør planlegges for rehabilitering på sikt. Som et skadebegrensende tiltak bør det vurderes tett dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk (endrer ikke tilstandsgrad).

### Bad/vaskerom - 2. etasje - ventilasjon — TG2

Det er naturlig ventilasjon i rommet.

**REGISTRERTE AVVIK**

• Rommet har bare naturlig ventilasjon.

**KONSEKVENS / TILTAK**

• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra badet (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg, og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Naturlig ventilasjon vil ofte kunne oppleves som utilstrekkelig og kan føre til fuktproblematikk ved høy belastning.

### Bad/vaskerom - 2. etasje - sanitærutstyr — TG1

Dusjhjørne, vegghengt toalett, servant i servantskap, opplegg for vaskemaskin.

### Bad/vaskerom - 2. etasje - fuktmåling — TG1

Er det foretatt hulltaking mot våtrom (eventuelt hvor)?: *Ja*

Er hulltaking tatt mot bruksvannssonen (mest fuktutsatte område)?: *Ja*

*Merknad: Hullet ble boret fra soverom. Fuktkvotient ble målt til under 6 vektprosent. Målinger utført med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert synlige symptomer på fuktskade i det undersøkte området. Vurderingen gjelder kun for der hulltaking er utført og det kan ikke utelukkes skjulte skader andre steder.*

## Tekniske installasjoner

### Vannledninger — TG1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør-system).
Stoppekraner i rørskap.

### Avløpsrør — TG1

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

Har eier/rekvirent/eiers representant registrert unormal eller sjenerende lyd fra avløpsanlegget, for eksempel klukking, banking, sus eller annen støy ved bruk av vanninstallasjoner?: *Nei*

Kommentar:
*Kan høre folk snakke på badet. Svakt.*

Kjenner eier/rekvirent/eiers representant til om det er utført innvendig rørrenovering. Om det er utført vedlikehold/service på avløpsrenseanlegg, septiktank/slamavskiller, avløpssystem uten selvfall, pumpekum mv.: *Nei*

## Varmtvannsbereder

TG2

Varmtvannsbereder i bod ved baktrapp. Ukjent størrelse og alder.

**REGISTRERTE AVVIK**

- Varmtvannsberederen er skjult, og det er ikke mulig å vurdere alder eller tilstand.
- Det er registrert rør fra sikkerhetsventilen, men det er ikke avklart hvor dette er ført. Det er heller ikke mulig å bekrefte at eventuell lekkasje fra selve berederen håndteres på en tilfredsstillende måte.

**KONSEKVENS / TILTAK**

- Ytterligere undersøkelse anbefales; behov for tiltak kan ikke utelukkes.

## Ventilasjon

TG3

Boligen har naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon).
Kjøkken er flyttet fra opprinnelig rom ved baktrapp til tidligere stue

Til informasjon: Effekten av naturlig ventilasjon varierer med værforholdene, særlig utetemperatur, vind og trykkforskjeller. Luftutskiftningen er mindre kontrollert enn ved mekanisk ventilasjon og kan tidvis oppleves som utilstrekkelig. Det kan derfor være behov for supplerende utlufting, for eksempel ved åpning av vinduer.

**REGISTRERTE AVVIK**

- TG2: Mangelfull ventilasjon etter dagens normale bruksbelastning er påvist, da tilluft til boligen kun skjer gjennom åpningsbare vinduer (normalt for eldre bygårder)
- TG3: Ingen ventilasjonskanal på kjøkkenet (jmf. NS3600:2025, 2026AC)

**KONSEKVENS / TILTAK**

- TG2: Begrenset tilluft kan gi redusert luftutskiftning og behov for hyppigere manuell utlufting. Det anbefales å etablere egnede tilluftsventiler eller annen supplerende ventilasjon.
- TG3: Manglende ventilasjon på kjøkken kan føre til dårligere borttransport av lukt og fukt fra matlaging. Da kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig sted, synes det ikke praktisk mulig å etablere avtrekksventil, og avviket må påregnes å ikke kunne utbedres.

Da TG3-forhold på kjøkken ikke lar seg normalt ikke utbedre. Da forskriften krever at det settes kostnadsestimat, er dette satt til under 20.000 selv om det må påregnes at det ikke kan utbedres.

**KOSTNADSESTIMAT**

**Under 20 000 kr**

Er det kjent når ventilasjonskanalene sist ble rengjort og/eller når det sist ble utført service på anlegget?: *Nei*
*Merknad: Det er ikke kjent/opplyst når kanalene eventuelt sist ble rengjort.*

Hvilken type ventilasjon?: *Naturlig ventilasjon*

Erfarer eller har eier erfart spredning av røyk fra ildsted?: *Nei*
*Merknad: Eier har ikke opplyst om spredning av røyk eller røyklukt fra ildsted.*

## Elektrisk

HMS

Sikringsskap med automatsikringer i gang.

Merknad: Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt som var vanlig tidligere, men er ikke lenger en godkjent løsning for nye installasjoner. Det må påregnes etablert direktekobling mot sikringsskap når varmtvannsberederen en gang må skiftes ut.

Dette er en forenklet vurdering som kun omfatter de spørsmålene og undersøkelsene som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Undersøkelsen kan ikke likestilles med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. Bygningssakkyndig har verken nødvendig godkjenning eller hjemmel til å gjennomføre en slik kontroll.

**El-tilsyn:**

Foreligger el-tilsynsrapport fra lokalt el-tilsyn som er nyere enn fem år?: **Nei**

**Spørsmål til eier:**

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist totalrehabilitert? (ÅÅÅÅ): *Ikke besvart*

Kommentar:
*Anlegget er ikke dokumentert og har varierende alder.*

Løses sikringene ofte ut?: ***Nei***

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?: ***Nei***

Finnes kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne?: ***Ja***

**Om anlegget:**

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?: **Nei**

Tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og er kabler tilstrekkelig festet?: **Nei**

Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap utette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger?: **Nei**

**Samsvarserklæring:**

Er anlegget montert eller endret etter 1. januar 1999?: **Ja**

Foreligger samsvarserklæring(er) for arbeid på det elektriske anlegget?: **Nei**
*HMS: Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeid på det elektriske anlegget.*
*Konsekvens/tiltak: Det anbefales å innhente samsvarserklæring fra kvalifisert elektrofaglig person for arbeid utført etter 1999. Arbeidet kan være utført av ufaglærte, og det er derfor større risiko for feil og mangler på anlegget, slik som brannfare og støtfare. Anlegget bør kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.*

Hvilke deler av anlegget mangler samsvarserklæring?: **Hele anlegget fra 1999 mangler dokumentasjon, som f.eks. baderom og kjøkken.**

**Konklusjon:**

Bør anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person (NEK 405-2-3 eller tilsvarende)?: **Ja**
*HMS: Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.*
*Konsekvens/tiltak: Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person iht. NEK 405-2-3 eller tilsvarende.*

Kreves umiddelbare tiltak ved åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier?: **Nei**

# Egne forutsetninger/premisser

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

# Premisser for rapporten

# Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet av en bygningssakkyndig for bruk ved den aktuelle boligomsetningen. Rapporten bygger på Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600:2025+AC:2026 for de forholdene som omfattes av oppdraget. Formålet er å gi selger, kjøper og megler et tydelig og faglig grunnlag for å forstå boligens tekniske tilstand, registrerte avvik, risiko og behov for tiltak.

Rapporten er ikke en garanti for at skjulte feil eller skader ikke forekommer. Den beskriver boligen slik den fremsto på befaringstidspunktet og innenfor det undersøkelsesomfanget som fremgår av rapporten.

Rapporten begrenser ikke selgers opplysningsplikt. Kjøper må sette seg inn i tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og øvrige salgsdokumenter. Forhold som går tydelig frem av dokumentasjonen må tas med i kjøpers vurdering av boligen.

# Referansenivå og tilstandsgrader

Tilstandsgrad fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025+AC:2026. Referansenivået er som hovedregel byggeforskrifter, preaksepterte ytelser og faglig god utførelse som gjaldt da boligen eller bygningsdelen ble bygget eller søkt bygget. Dersom et annet referansenivå følger av forskriften eller det konkrete kriteriet i standarden, legges dette til grunn.

Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet skal vurderes eller opplyses etter dagens regelverk. Dette betyr ikke i seg selv at en eldre, lovlig utført bygningsdel får høyere tilstandsgrad. Elektrisk anlegg og forhold som omfattes av forskriftens regler om lovlighetsmangler, brannceller, rømningsvei og andre åpenbare HMS-forhold gis ikke tilstandsgrad etter disse bestemmelsene.

**TILSTANDSGRAD 0 (TG0):** Ingen avvik. Bygningsdelen er tilnærmet ny, uten tegn til slitasje, og nødvendig dokumentasjon på faglig god utførelse foreligger.

**TILSTANDSGRAD 1 (TG1):** Mindre eller moderate avvik og normal bruksslitasje. Strakstiltak er normalt ikke nødvendig. TG1 kan også brukes på nyere bygningsdeler der dokumentasjon mangler, med mindre kriteriet for det aktuelle undersøkelsespunktet fastsetter noe annet.

**TILSTANDSGRAD 2 (TG2):** Vesentlige avvik. Dette kan blant annet skyldes feil utførelse, skade eller symptomer på skade, sterk slitasje, nedsatt funksjon, behov for tiltak eller overvåkning, eller forhøyet risiko for skade. For enkelte bygningsdeler kan alder og usikker fremtidig funksjon gi TG2 uten at konkret skade er påvist.

**TILSTANDSGRAD 3 (TG3):** Store eller alvorlige avvik, vesentlig funksjonssvikt eller forhold som må regnes med å kreve utbedring straks eller innen kort tid. Tilstandsgrad fastsettes etter kriteriene for det aktuelle undersøkelsespunktet.

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE (TGIU):** Benyttes når hele eller relevant del av et undersøkelsespunkt ikke har kunnet undersøkes. Det skal fremgå hva som ikke er undersøkt, hvorfor, konsekvensen av dette og hva som eventuelt må gjøres for å muliggjøre undersøkelse. Dersom konstruksjonen er særlig skadeutsatt skal dette opplyses.

# Årsak, konsekvens og tiltak

For TG2 og TG3 skal årsaken til tilstandsgraden og mulige konsekvenser beskrives. Nødvendige eller anbefalte tiltak beskrives i samsvar med NS 3600. Dersom årsak, skadeomfang eller nødvendig tiltak ikke kan fastslås uten mer omfattende undersøkelser, skal usikkerheten beskrives og ytterligere undersøkelser anbefales når dette er nødvendig.

For TGIU skal konsekvensen av manglende undersøkelse og eventuelle tiltak for å muliggjøre undersøkelse beskrives. Det samme gjelder relevante konsekvenser og tiltak ved elektriske forhold og åpenbare lovlighets- eller HMS-forhold.

# Dokumentasjon og opplysninger

Dokumentasjon etterspørres og vurderes der dette følger av forskriften eller NS 3600. Ved reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem årene skal eier bes om dokumentasjon på bruken av kvalifiserte håndverkere. Manglende dokumentasjon påvirker tilstandsgraden når dette følger av kriteriene for det aktuelle undersøkelsespunktet.

Selgers egenerklæring og andre tilgjengelige opplysninger inngår i informasjonsgrunnlaget. Vesentlige forskjeller mellom opplysningene og registrerte forhold skal omtales. Dersom egenerklæring eller annen relevant dokumentasjon ikke foreligger, opplyses dette der det har betydning for vurderingen.

Dersom elektrisk anlegg er montert eller endret etter 1999, skal eier spørres om samsvarserklæring. Den bygningssakkyndiges undersøkelse er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Ved behov anbefales kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person.

# Hvordan undersøkelsene utføres

Undersøkelsen er hovedsakelig visuell og ikke-destruktiv. Der forskriften eller NS 3600 krever det, utføres også målinger, hulltaking, stikktaking, funksjonsprøving eller andre særskilte undersøkelser.

- Tepper, møbler og annet løst inventar flyttes når dette er nødvendig for påkrevd undersøkelse og det er praktisk og sikkerhetsmessig forsvarlig.
- Særlig tunge eller fastmonterte gjenstander flyttes normalt ikke.
- Flater som er skjult av snø, vegetasjon, lagrede gjenstander, innredning eller andre hindringer kan få begrenset undersøkelsesomfang. Vesentlige begrensninger skal opplyses.
- Tekniske anlegg funksjonsprøves bare i det omfanget forskriften og NS 3600 krever. Dette er ikke full fagkontroll eller service.

Undersøkelsene skal gjennomføres sikkerhetsmessig forsvarlig. Dersom en relevant undersøkelse ikke kan gjennomføres, skal årsaken og betydningen av dette fremgå av rapporten.

# Omfang og avgrensninger

Rapporten omfatter de bygningene, bygningsdelene og forholdene som fremgår av oppdragsbeskrivelsen og rapporten. Skjulte konstruksjoner åpnes normalt ikke utover inngrep som følger av forskriften, NS 3600 eller særskilt avtale.

**Frittstående byggverk** som garasje, uthus, anneks, frittstående bod, naust og lignende inngår som standard ikke i tilstandsvurderingen. Slike byggverk tilstandsvurderes kun når dette uttrykkelig inngår i oppdragsbeskrivelsen. At et frittstående byggverk er omtalt, fotografert, arealmålt eller registrert i rapporten innebærer ikke i seg selv at byggverket er teknisk tilstandsvurdert.

Fellesarealer og bygningsdeler som tilhører flere boliger undersøkes som hovedregel ikke. De undersøkes likevel når dette følger av forskriften, blant annet dersom boligeieren har vedlikeholdsplikt eller bygningsdelen har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Full fagkontroll eller prosjektering av elektriske anlegg, VVS-anlegg, bærekonstruksjoner, brannsikkerhet, energi-, lyd- eller andre

spesialfaglige forhold inngår ikke med mindre dette følger av undersøkelsespunktet eller er særskilt avtalt.

## Lovlighet og HMS

Rapporten er ikke en fullstendig byggesaks- eller lovlighetskontroll. Åpenbare ulovligheter som avdekkes skal likevel opplyses. Det samme gjelder dersom boligen åpenbart mangler nødvendig branncelleinndeling eller rømningsvei, eller det registreres andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Konsekvensen skal beskrives, men det settes ikke tilstandsgrad på slike forhold etter forskriftens bestemmelser om lovlighet og HMS.

Der relevante godkjente tegninger eller annen offentlig dokumentasjon foreligger og omfattes av kontrollen, sammenholdes disse med registrerte forhold. Rapporten er ikke en garanti for at alle tiltak, bruksendringer eller bygningsmessige endringer er offentlig godkjent.

## Gyldighet

Rapporten beskriver boligens tilstand på befaringstidspunktet og er utarbeidet for det konkrete oppdraget og den aktuelle oppdragsgiveren. En tilstandsrapport som skal ha virkning etter Forskrift til avhendingslova kan ikke være eldre enn ett år når kjøper binder seg til å kjøpe boligen.

Rapporten kan ikke uten ny vurdering og avtale med den bygningssakkyndige gjenbrukes av en senere hjemmelshaver som tilstandsrapport ved et nytt salg, selv om rapporten fortsatt er innenfor ettårsfristen.

Skader, ombygginger eller andre vesentlige endringer etter befaringen omfattes ikke. Dersom det skjer endringer etter befaringen, eller rapporten skal benyttes i forbindelse med et nytt eierskifte, kan supplering eller ny befaring være nødvendig.

## Areal og arealberegning

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingslova og NS 3940:2023. Boligens totale bruksareal (BRA) oppgis og fordeles der det er aktuelt på **BRA-i** (internt bruksareal), **BRA-e** (eksternt bruksareal) og **BRA-b** (innglasset balkong mv.). **TBA** (terrasse- og balkongareal) oppgis separat og inngår ikke i BRA.

Måleverdig areal fastsettes etter reglene i NS 3940:2023, blant annet krav til fri høyde, tilkomst og gangbart gulv. Ved lav himlingshøyde kan ikke-måleverdig gulvareal oppgis som **ALH**, og BRA og ALH kan samlet oppgis som **GUA**. Sjakter, skorsteiner og enkelte andre konstruksjoner omfattes av særregler.

Arealmålingen er i utgangspunktet uavhengig av om et rom er godkjent til aktuell bruk. Et rom kan derfor inngå i måleverdig BRA selv om bruken ikke er godkjent eller rommet ikke tilfredsstiller krav til eksempelvis varig opphold. Åpenbare lovlighetsmangler behandles særskilt i rapporten.

Arealopplysningene gjelder bygningen slik den fremsto på oppmålingstidspunktet. Senere ombygging eller andre arealendringer omfattes ikke av oppmålingen. Areal oppgis normalt avrundet i hele kvadratmeter i rapportens arealoversikt.

## Om brukt bolig

En brukt bolig vil normalt ha slitasje, eldre materialer og tekniske løsninger som avviker fra en ny bolig. Oppgraderte overflater innebærer ikke nødvendigvis at skjulte eller underliggende konstruksjoner er fornyet, oppgradert eller dokumentert. Den konkrete tilstandsgraden og begrunnelsen for denne må derfor legges til grunn fremfor boligens alder alene.

## Anslag på utbedringskostnader

For forhold med TG3 gis et sjablongmessig anslag på utbedringskostnaden. Anslaget er basert på registrerte forhold og beskrevne tiltak og er ikke et bindende pristilbud eller en detaljert kostnadsberegning. Faktiske kostnader kan avvike som følge av blant annet skjulte skader, løsningsvalg, materialer, tilkomst og markedspriser.

## Tilleggsanalyser

Undersøkelser utover rapportens ordinære omfang utføres bare etter særskilt avtale og av personell med nødvendig kompetanse. Dette kan blant annet omfatte teknisk verdi og markedsverdi, klimarobusthet, utvidet elektro- eller brannteknisk kontroll, byggesaks- og lovlighetsundersøkelser, termografering, lekkasjesøk, radon-, lyd- og inneklimamålinger, miljøkartlegging, undersøkelser av skjulte tekniske anlegg, setnings- og konstruksjonsskader og mer detaljerte kostnadsberegninger.

## Personvern

Rapporten kan inneholde personopplysninger om eier, eiendom og andre berørte parter. Behandling, lagring og eventuell videre bruk av personopplysninger og rapportdata skjer i samsvar med gjeldende personvernerklæring og gyldig behandlingsgrunnlag.

## Dokumenter

| KILDE | DATO | KOMMENTAR | STATUS | VEDLAGT |
|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 16.10.2026 | | Gjennomgått | Nei |
| Byggetegning | | | Gjennomgått | Nei |

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.10.2026

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Dyve & Partnere | Oppdragsnr. | 159260580 |
| Addresse | Jacob Aalls gate 47 B | | |
| Postnr. | 0364 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Mina Eskeland | | |
| Selgers navn | Bendik Samseth | | |

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

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

2019

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

6 år 9 mnd

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

☐ Nei ☑ Ja

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

Eiendommen til SE Jacob Aallsgate 47 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA

**Polise/avtalenr.:**

77130975

### Våtrom

Initialer selger:
M E
B S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det er noen små sprekker i fugene mellom flisene i dusjveggen. Lekkasje fra dusjhodet i 2022, byttet en liten del (keramisk kranoverdel), utført av Vinderen bad.

**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:**

Fra tidligere eiers egenerklæring: Utbedring av luftekanal på baderom og fliser på toalettkasse lagt på nytt 2019. I følge takstrapporten fra 2019 var det en liten lekkasje fra toalettet etter arbeidene, utbedret ved å skifte avløpsrør fra toalettskålen.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

Arbeidene ble utført i regi av sameiet mens forrige eier bodde her. I følge tidligere eiers egenerklæring var et av firmaene Mørch og Koldres mur og flis AS.

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

☑ Nei ☐ Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

☑ Nei ☐ Ja

**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:**

Byttet en lysbryter/dimmer 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Jacob M. Mola Kind, Elmann AS. Dokumentasjon foreligger ikke.

## 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

**Beskrivelse:**

Av og til tett sluk på badet pga oppsamling av hår, lo fra vaskemaskin etc. Enkelt fikset med avløpsrens som f.eks. Mudin.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Lagt nytt tak i 2015 i følge tidligere eiers egenerklæring.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Ukjent for nåværende eier. Gjort mens tidligere eier bodde her.

## 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

**Beskrivelse:**

Skjevheter i gulv som forventet i gammel bygård, stabilt i tiden vi har bodd her.

## 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

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

Etablert balkong 2014. Omfattende rehabilitering av gården i 2015/16, inkl rehabilitering av fasade. Fasade ut mot gaten ble rehabilitert i 2020. Ny ytterdør til vår leilighet i 2020.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Ukjent hvem som gjorde arbeidene i 2014 og 2015/16, de ble gjort i regi av sameiet mens andre eiere bodde her. Rehabilitering av fasen i 2020 ble gjort av Alliero.

## 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

**Beskrivelse:**

For noen år siden var det noe vann som rant fra kjellervinduet og inn i boden vår i forbindelse med kraftig regnvær. Vi sørget da for at vannet som kom ned gjennom takrennen utenfor ble ledet bedre mot veien og siden har vi ikke hatt noe problem.

**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

**Hvilke endringer er gjort?**

Oppgradering av kjelleren, inkl boder, i forbindelse med omfattende arbeider i gården 2015/16. Planlagt brannsikring av kjelleren november 2026.

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ 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

## Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet lysbryter/dimmer på badet i 2025, utført av faglært.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Jacob M. Mola Kind, Elmann AS.

**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

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

Utbedring av luftekanal på badet i 2019 i regi av sameiet.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Ukjent hvem som utførte arbeidet da det ble gjort mens tidligere eier bodde her.

**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

**Hvilke endringer er gjort?:**

Tidligere eier nevnte at kjøkkenet trolig hadde vært på motsatt side av leiligheten tidligere, men usikkert når denne endringen ble gjort. Nåværende kjøkkeninnredning er fra 2008, så må være gjort tidligere. Parkett anlagt 2016. Fliser yttergang 2015.

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:**

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

I følge tidligere eiers egenerklæring: Balkong etablert i 2014. Omfattende rehabilitering av hele gården i 2015/16, inkl. rehabilitert fasade, nytt tak, rehabilitering av pipeløp, anlagt parkmessig bakgård m.m. Rehabilitering fasade mot gaten 2020.

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ 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

**Beskrivelse:**

Det foreligger ekspedisjonsdokument for eiendommen.

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det er planlagt brannsikring av kjelleren nå i november 2026. Kostnaden dekkes ved kapitalinnkrevning fra alle sameierne, og er allerede betalt av oss (nåværende eier). Det er ingen planlagt økning av felleskostnadene.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Mindre råteskade i benkeplaten av treverk ved vasken på kjøkkenet.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Vi har ved et par anledninger opp gjennom disse 6 årene observert enkelte sølvkre nær sluket på badet, sist for kanskje 3 år siden. Det var oppdaget skjeggkre i en annen leiligheten i gården i 2022 og alle leilighetene, inkl. vår, ble da behandlet.

**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

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☑ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

| | |
|---|---|
| Dato | 22.10.2026 |
| Signert av | *Mina Eskeland* |
| Signert av | *Bendik Samseth* |

Initialer selger:
M E
B S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Jacob Aalls gate 47B, 0364 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**15.10.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-369826** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80522185** |
| Gårdsnummer<br>**215** | Bruksnummer<br>**149** |
| Seksjonsnummer<br>**6** | Bruksenhetsnummer<br>**H0201** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1904** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**87,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**87,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**MurTeglstein** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**231,30** |

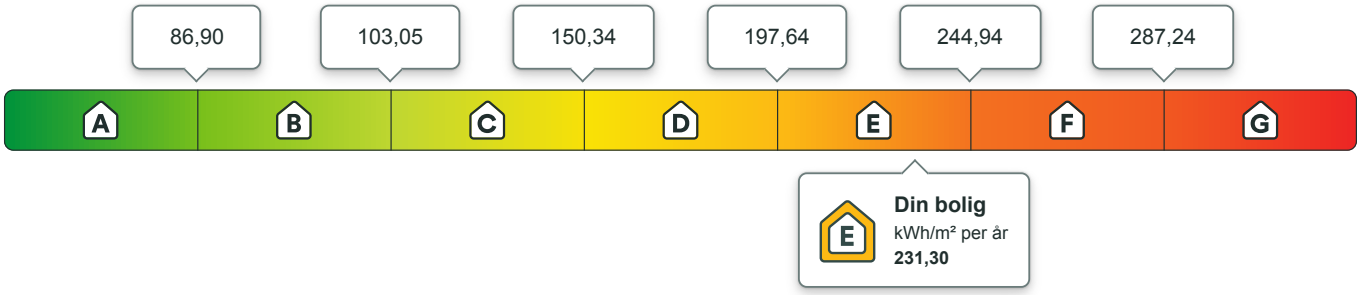
# Jacob Aalls gate 47B, 0364 OSLO

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **20 123,00** | **231,30** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Jacob Aalls gate 47B, 0364 OSLO

## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |

# Jacob Aalls gate 47B, 0364 OSLO

## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 7: 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 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 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 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: Vask med fulle maskiner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 16: 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 17: 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 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| SE Jacob Aallsgate 47 | | **Vår ref.:** | 587/6 | **Fødselsdato eier:** | 03.05.1994 |
| JACOB AALLS GATE 47 B | | **Type:** | Eierseksjonssameie | **Fødselsdato medeier:** | 26.07.1994 |
| 0364 OSLO | | **Eiere:** | Mina Øien Eskeland, Bendik Samseth | | |
| **Organisasjonsnr:** | 996 430 065 | **Seksjonsnr:** | 6 | | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **5 234**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Kabel-TV-og bredbånd likt fordelt | 526 |
| | Renter og avdrag | 828 |
| | Felleskostnader | 3 880 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 88 070 | Gjeld siste årsoppg.: | 90 746 |
| Klient ajourf. lån: | 1 772 232 | Klient gj. s. årsoppg.: | 1 826 065 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987193576, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 16.10.2026: 7.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 166.999992

Saldo per 16.10.2026: 1 772 232

Andel av saldo: 88 071

Første termin/første avdrag: 30.10.2025 ( siste termin 30.07.2040 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Christer Kralik

Adresse: Isabels Vei 16

Postnr/-sted: 1086 OSLO

E-post: jacobaallsgate47@gmail.com

## 5: Restanse felleskostnader pr. 16.10.2026

**Utestående saldo:** **5 234**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader: | 5 234 | Restanse: | 5 234 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 90 746 | Andre inntekter: | 1 142 |
| Annen formue: | 16 474 | Utgifter: | 6 992 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Seksjonsnr: | 6 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 215/149 - seksjon:6

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Gjensidige Forsikring ASA | Polisenr: | 77130975 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

| | | | |
|---|---|---|---|
| Etasje: | | Oppvarmingstype: | Uspesifisert |
| Heis: | Nei | | |
| Parkeringstype: | Uspesifisert parkering () | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | |
| Husdyrhold: | Se husordensregler | Oppr. antall rom: | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Leilighet |

Fasiliteter:

# Boligopplysninger:



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| SE Jacob Aallsgate 47 | **Vår ref.:** | 587/6 | **Fødselsdato eier:** | 03.05.1994 |
| JACOB AALLS GATE 47 B | **Type:** | Eierseksjonssameie | **Fødselsdato medeier:** | 26.07.1994 |
| 0364 OSLO | **Eiere:** | Mina Øien Eskeland, Bendik Samseth | | |

**Organisasjonsnr:** 996 430 065

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmeldinger for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

NØKLER OG SKILT
Sameiet har systemnøkler. Disse bestilles hos Hemer lås & dørtelefon AS. Benytt post@hemerlas.no for spørsmål.

Postkasseskilt bestilles hos Posten.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet har vaktmester gjennom Rene Bygårder AS. Selskapet ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, renhold og løpende vedilkehold etter avtale.

TV OG BREDBÅND
Sameiet har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv. Kabel-tv leverandør har servicetelefon + 47 924 05050.
For øvrig informasjon se: www.telia.no

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Annen informasjon:



# Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

**SE Jacob Aallsgate 47**

**Ekstraordinært årsmøte 2026**

Innkalling

**Tid:** onsdag 09.09.2026, kl 17:00

**Sted:** Teams

## Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til jacobaallsgate47@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2026 i SE Jacob Aallsgate 47 onsdag 09.09.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

# Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

**Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.**

**Tilgang til møtet:**

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Link: https://teams.microsoft.com/meet/358942339898127?p=Deh9LX9OTIw5hjUbIa

Møte-ID: 358 942 339 898 127

Oppgi passord: Rd9Ad936

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

**Husk:**

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

# Ekstraordinært årsmøte i SE Jacob Aallsgate 47

Onsdag 09.09.2026, kl 17:00 Teams

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Opptak av navnefortegnelse

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

## 2. Sak 1. Brannsikring av himling i kjeller - Finansiering

Det skal voteres over finansieringsmetode som skal benyttes til tiltaket er. Alternativene er låneopptak eller kapitalinnhenting.

**Forslag til vedtak:** Tiltaket finansieres gjennom _.

## 3. Sak 2. Brannsikring av himling i kjeller - Utførende

Det elektriske utføres av Elektro Solutions AS. Resterende byggearbeider utføres av Immerbygg AS.

Ved å splitte opp anbudet med to utførende sparer sameiet drøyt 100 000kr, sammenlignet med tilbudet fra Oslo brannsikring.

**Forslag til vedtak:** Styret får fullmakt til å velge utførende for arbeidet.

## 4. Sak 3 Orienteringssak. Brannsikring av himling i kjeller - klargjøre før arbeider

Før arbeidene kan starte må bodene ryddes. Det kan stå igjen enkelte objekter, men dette må enten plasseres midt i boden eller i reoler på siden. Det er viktig at de utførende får tilgang til hele himlingen. Vannbestandige ting som sykler og dekk kan plasseres i bakgården under byggearbeidene. Styret kjøper inn avfallssekker, slik at dette blir en fin anledning for alle å rydde i bodene.

**Forslag til vedtak:** Tatt til orientering.

## 5. Opplesning og godkjenning av protokoll

# PROTOKOLL

# 2026



# Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i SE Jacob Aallsgate 47 onsdag 09.09.2026 kl. 17:00 - Teams.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Solveig Nielsen (OBF) ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak av navnefortegnelse

**Vedtak:**
Til stede var 6 seksjonseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen stemmeberettigede.

Én ytterligere seksjonseier ankom møtet etter at avstemningen i sak 1 var gjennomført. Det var dermed 7 seksjonseiere til stede under den videre behandlingen av sakene.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**
Solveig Nielsen (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Marianne Bech og Christer Kralik valgt.

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

## 2. Sak 1. Brannsikring av himling i kjeller - Finansiering

Det skal voteres over finansieringsmetode som skal benyttes til tiltaket er. Alternativene er låneopptak eller kapitalinnhenting.

**Vedtak:**
Årsmøtet vedtar at tiltaket finansieres gjennom kapitalinnkreving.
*4 stemte for, 1 stemte blankt, 1 stemte imot*

Kostnadene vil bli fordelt etter sameiebrøk i samsvar med vedtektene og eierseksjonsloven. Det vil bli gitt nærmere informasjon om det konkrete innkrevingsbeløpet for hver seksjon. Estimert totalkostnad inklusive merverdigavgift er cirka kr 1 150 000,-.

## 3. Sak 2. Brannsikring av himling i kjeller - Utførende

Det elektriske utføres av Elektro Solutions AS. Resterende byggearbeider utføres av Immerbygg AS.

Ved å splitte opp anbudet med to utførende sparer sameiet drøyt 100 000kr, sammenlignet med tilbudet fra Oslo brannsikring.

**Vedtak:**

Styret får fullmakt til å velge utførende for arbeidet.

## 4. Sak 3 Orienteringssak. Brannsikring av himling i kjeller - klargjøre før arbeider

Før arbeidene kan starte må bodene ryddes. Det kan stå igjen enkelte objekter, men dette må enten plasseres midt i boden eller i reoler på siden. Det er viktig at de utførende får tilgang til hele himlingen. Vannbestandige ting som sykler og dekk kan plasseres i bakgården under byggearbeidene. Styret kjøper inn avfallssekker, slik at dette blir en fin anledning for alle å rydde i bodene.

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

## 5. Opplesning og godkjenning av protokoll

**Vedtak:**

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17:33

## Protokoll ekstraordinært møte for SE Jacob Aallsgate 47

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For SE Jacob Aallsgate 47**

| Rolle | Navn | Dato |
|---|---|---|
| Årsmøteleder | Solveig Nielsen (sign.) | 10.09.2026 |
| Protokollvitne | Marianne Bech (sign.) | 10.09.2026 |
| Protokollvitne | Christer Kralik (sign.) | 10.09.2026 |

**SE Jacob Aallsgate 47**

**årsmøte 2026**

**Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap**

Tid: Tirsdag 24.03.2026, kl 18:00

Sted: Videokonferanse via Teams

## Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til jacobaallsgate47@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

**FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2026 i SE Jacob Aallsgate 47 tirsdag 24.03.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

## Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

**Tilgang til møtet:**

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

**Microsoft Teams-møte**

**Bli med:**
https://teams.microsoft.com/meet/35744340184003?p=mh3Y8jQxznmu9dKqgc

Møte-ID: 357 443 401 840 03

Passord: mo3iF3os

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

**Husk:**

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter

# Årsmøte i SE Jacob Aallsgate 47

Tirsdag 24.03.2026, kl 18:00
Videokonferanse via Teams

## 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i SE Jacob Aallsgate 47

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

## 2. Årsmelding 2025

## 3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

### 3.1 Årsregnskapet for 2025

### 3.2 Disponering av årets resultat

### 3.3 Revisjonsberetning

### 3.4 Orientering om budsjett for 2026

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

**Forslag til vedtak:** Det er foreslått å honorere styret med kr 50 000.

## 4. Valg av tillitsvalgte

### 4.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode: Jon Geir Placht.

**Styrets innstilling:** I kjølvannet av pålegg fra Oslo brann og redning, se rapport fra Oslo Brannsikring, anbefaler styret å anskaffe ekstern styreleder med byggteknisk kompetanse for neste periode. Sameiet må gjennomføre branntekniske utbedringer i kjeller, samt oppjustere brannvarslingsanlegget. Vi ser det som hensiktsmessig både økonomisk og kvalitetsmessig å tilknytte oss en fagperson til å lede arbeidet. Vi har forespurt markedet og foreslår Ingeniør Christer Kralik fra Prosjektkompaniet AS som styreformann neste periode. Budsjett kr. 65 000 + MVA.

### 4.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Elisabeth Gording Stang og Siri Cornelia Fossum Simonsen

### 4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Marianne Bech

## 5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 13.03.2026

Styret i SE Jacob Aallsgate 47

Styreleder, Jon Geir Placht
Styremedlem, Elisabeth Stang
Styremedlem, Siri Cornelia Fossum Simonsen
1. varamedlem, Marianne Bech

# ÅRSMELDING

# 2025



# Årsmelding 2025 for SE Jacob Aallsgate 47

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

## Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Jon Geir Placht
Styremedlem, Marianne Bech
Styremedlem, Elisabeth Stang
1. varamedlem, Marianne Bech trådte inn i styret etter Cornelia Simonsen

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på jacobaallsgate47@gmail.com

## Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

## Generelle opplysninger om SE Jacob Aallsgate 47

SE Jacob Aallsgate 47 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 996430065. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 21 boligenheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 2

## Digital utsendelse av dokumenter

SE Jacob Aallsgate 47 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert.

Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.
Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

## Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har vaktmester gjennom Rene Bygårder AS. Selskapet ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, renhold, løpende vedilkehold etter avtale.

## Bredbånd, kabel-tv

SE Jacob Aallsgate 47 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

## Nøkler, skilt

Sameiet har systemnøkler. Disse bestilles via styret, ved Marianne Bech eller Jon Geir Placht. Hemer lås & dørtelefon AS er vår nøkkelleverandør.

Postkasseskilt bestilles hos Posten.

Skilt til tavle i oppgang bestilles hos Mr. Minit, Røa Senter

## Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

## HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i SE Jacob Aallsgate 47, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år (bl.a):

- Innhentet brannteknisk tilstandsanalyse
- Testing av brannalarmutstyr
- Utarbeidet brannvernplan til oppslag
- Bestilt håndholdte brannslukker til kjeller
- Jevnlig tilsyn i oppganger/fellesareale/gårdsrom

## Forsikring

Eiendommen til SE Jacob Aallsgate 47 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 77130975.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

## Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 3 boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2021:

Behandling av skjeggkre

2020:

Rehabilitering av fasade mot gaten

2019:

Bytte kabel til porttelefoner, rehabilitering av luftekanaler

2016:

Ifm. salg av loftet - nytt tak, oppgradering av kjeller, rehabilitering av oppgang og baktrapp, vask og istandsetting av fasade mot gaten, fasade mot bakgård, rehabilitering av pipeløk og brannsikring mm.

## Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 6 møter.

Styret har i perioden hatt fokus på:

- Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler på lån og forsikring.

- Oppfølging etter pålegg fra Oslo brann og redning. Anskaffet Brannteknisk tilstandsanalyse og hentet inn priser på tiltak.

- Oppfølging av en mindre vannlekkasje, skadeverk og naboklager.

- Gjennomført en dugnad.

02.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i SE Jacob Aallsgate 47

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# ÅRSREGNSKAP

# 2025



# Årsregnskap 2025 - Resultat

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader og inntekter | 1 | 1 134 516 | 1 098 372 | 1 134 592 | 1 256 783 |
| **Sum** | | **1 134 516** | **1 098 372** | **1 134 592** | **1 256 783** |
| **Sum** | | **1 134 516** | **1 098 372** | **1 134 592** | **1 256 783** |
| Forretningsførsel og revisjon | 2 | 75 260 | 70 187 | 67 750 | 81 000 |
| Lønn og honorar | 3 | 57 050 | 57 050 | 57 050 | 57 050 |
| Vedlikehold | 4 | 15 204 | 5 978 | 45 000 | 90 000 |
| Eksterne tjenester | 5 | 182 909 | 92 702 | 90 700 | 196 500 |
| Kabel-tv og bredbånd | | 121 540 | 119 983 | 120 000 | 126 796 |
| Forsikring | | 129 730 | 127 594 | 134 000 | 145 000 |
| Kommunale avgifter | | 316 534 | 290 137 | 330 000 | 363 000 |
| Brensel og strøm | | 30 931 | 43 389 | 50 000 | 45 000 |
| Andre driftsutgifter | 6 | 16 674 | 49 894 | 25 000 | 30 000 |
| **Sum** | | **945 832** | **856 913** | **919 500** | **1 134 346** |
| **Driftsresultat før individuell innbetaling** | | **188 684** | **241 459** | **215 092** | **122 437** |
| **Driftsresultat etter individuell innbetaling** | | **188 684** | **241 459** | **215 092** | **122 437** |
| **Finansinntekt- og kostnad** | | | | | |
| Renteinntekter | 7 | 11 024 | 11 066 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | 8 | 140 704 | 147 683 | 140 939 | 126 855 |
| Andre finansposter | 9 | 11 958 | 11 111 | 0 | 0 |
| **Resultat av finansinntekt- og kostnad** | | **-117 722** | **-125 506** | **-140 939** | **-126 855** |
| **Årsresultat** | **10** | **70 962** | **115 953** | **74 153** | **-4 418** |
| **Budsjettmessige poster** | | | | | |
| Avdrag lån | | -65 667 | -60 519 | -65 103 | -73 127 |
| Andre endringer i disponible midler | 10 | 0 | 11 941 | 0 | 0 |
| **Endring i disponible midler** | **10** | **5 295** | **67 375** | **9 050** | **-77 545** |

# Årsregnskap 2025 - Balanse

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 3 170 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | 11 | 94 212 | 72 231 |
| Andre fordringer | | 3 828 | 0 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående på driftskonto | | 235 812 | 259 591 |
| **Sum omløpsmidler** | | **337 022** | **331 822** |
| **SUM EIENDELER** | | **337 022** | **331 822** |

# Årsregnskap 2025 - Balanse

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital 1.1 | | -1 566 235 | -1 682 187 |
| Årets resultat | 10 | 70 962 | 115 953 |
| **Sum egenkapital** | **13** | **-1 495 273** | **-1 566 235** |
| **GJELD** | | | |
| Pant- og gjeldsbrev lån | 14 | 1 826 065 | 1 891 732 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **1 826 065** | **1 891 732** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 4 547 | 5 534 |
| Påløpne renter | | 715 | 791 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 967 | 0 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **6 229** | **6 325** |
| **Sum gjeld** | | **1 832 294** | **1 898 057** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **337 022** | **331 822** |

Oslo 31.12.25
Styret i SE Jacob Aallsgate 47

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Jon Geir Plachт<br>Styreleder | Elisabeth Stang<br>Styremedlem | Siri Cornelia Fossum Simonsen<br>Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 3600 Inntekter felleskostnader | 874 080 | 819 348 | 874 074 | 936 801 |
| 3607 Renter og avdrag | 140 508 | 169 812 | 140 518 | 199 982 |
| 3612 Inntekt kabel-tv | 119 928 | 109 212 | 120 000 | 120 000 |
| **Sum** | **1 134 516** | **1 098 372** | **1 134 592** | **1 256 783** |

## Note 2 - Forvaltning og revisjon

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjonshonorar | 10 125 | 12 031 | 6 750 | 10 500 |
| Forretningsførerhonorar | 49 296 | 47 160 | 48 000 | 50 500 |
| Annen regnskapsførsel | 15 839 | 10 996 | 13 000 | 20 000 |
| **Sum** | **75 260** | **70 187** | **67 750** | **81 000** |

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Styrehonorar | 50 000 | 50 000 | 50 000 | 50 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 7 050 | 7 050 | 7 050 | 7 050 |
| **Sum** | **57 050** | **57 050** | **57 050** | **57 050** |

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

## Note 4 - Vedlikehold

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 0 | 0 | 45 000 | 90 000 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 6 021 | 4 954 | 0 | 0 |
| 6620 Vedlikehold uteområde | 1 183 | 1 025 | 0 | 0 |
| 6695 Egenandel forsikring | 8 000 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum** | **15 204** | **5 978** | **45 000** | **90 000** |

## Note 5 - Eksterne tjenester

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 6330 Vaktmestertjenester | 43 597 | 26 473 | 27 000 | 40 000 |
| 6360 Renhold | 50 944 | 48 935 | 50 000 | 54 000 |
| 6395 Sommer- og vinterkostnader | 0 | 4 771 | 3 700 | 5 000 |
| 6780 Løpende drifts- og serviceavtaler | 88 369 | 12 523 | 10 000 | 97 500 |
| **Sum** | **182 909** | **92 702** | **90 700** | **196 500** |

## Note 6 - Andre driftsutgifter

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 6940 Porto og andre forsendelseskostnader | 2 000 | 1 554 | 0 | 0 |
| 7710 Kostnader tillitsvalgte | 0 | 4 557 | 0 | 0 |
| 7720 Generalforsamling / årsmøte | 349 | 0 | 0 | 0 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 3 093 | 2 902 | 0 | 0 |
| 7781 Kostnader for bomiljøtiltak | 1 419 | 710 | 0 | 0 |
| 7790 Andre driftskostnader | 9 813 | 40 170 | 25 000 | 30 000 |
| **Sum** | **16 674** | **49 894** | **25 000** | **30 000** |

## Note 7 - Renteinntekter

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 8050 Renteinntekt bank | 10 789 | 10 835 | 0 | 0 |
| 8059 Andre renteinntekter | 235 | 230 | 0 | 0 |
| **Sum** | **11 024** | **11 066** | **0** | **0** |

## Note 8 - Rentekostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 8142 Lånenr 8398.71.93576 | 140 704 | 147 683 | 140 939 | 126 855 |
| **Sum** | **140 704** | **147 683** | **140 939** | **126 855** |

## Note 9 - Andre finansposter

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 8090 Utbytte | 11 958 | 11 111 | 0 | 0 |
| **Sum** | **11 958** | **11 111** | **0** | **0** |

## Note 9 - Andre finansposter

## Note 10 - Disponible midler

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler pr 01.01** | **325 497** | **258 123** |
| B. Endringer disponible midler | | |
| Årets resultat | 70 962 | 115 953 |
| Avdrag langsiktig lån | -65 667 | -60 519 |
| Annen langsiktig gjeld | 0 | 11 941 |
| **B. Årets endring i disponible midler** | **5 295** | **67 375** |
| **C. Disponible midler 31.12** | **330 792** | **325 497** |

## Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 1742 Forskuddsbetalt forsikring | 23 810 | 10 680 |
| 1749 Forskuddsbetalte kostnader | 70 402 | 61 551 |
| **Sum** | **94 212** | **72 231** |

## Note 12 - Innestående på særvilkår

Selskapet har intet innestående på særvilkår.

## Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

## Note 14 - Lån

| **Kreditor:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
|---|---|
| Formål: | Låneopptak til rehabiliteringn av fasade. |
| **Lånenummer:** | **83987193576** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2020 |
| Rentesats: | 7.15 % |
| Beregnet innfridd: | 30.08.2040 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 2 200 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 1 891 732 |
| Avdrag i perioden: | 65 667 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **1 826 065** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 1 401 989 |

## Lån

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987193576 | 7 | 108 258 | 757 806 |
| | 8 | 90 746 | 725 968 |
| | 2 | 68 458 | 136 916 |
| | 1 | 57 313 | 57 313 |
| | 2 | 54 129 | 108 258 |
| | 1 | 39 801 | 39 801 |

Resultat og balanse med noter for SE Jacob Aallsgate 47.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For SE Jacob Aallsgate 47**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Jon Geir Placht (sign.) | 26.02.2026 |
| Styremedlem | Elisabeth Stang (sign.) | 25.02.2026 |
| Styremedlem | Siri Cornelia Fossum Simonsen (sign.) | 25.02.2026 |





Til årsmøtet i **SE Jacob Aallsgate 47**

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **SE Jacob Aallsgate 47** som viser et **overskudd på NOK 70 962**. Årsregnskapet 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 er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets 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.

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin egenkapital er negativ, viser til note 13 i årsregnskapet.

## 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsberetning. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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.

Document ID: b0e93b4a-0dfa-4adf-9afc-7ef8ad69a78d

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiets 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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Aurland, 9.mars 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: b0e93b4a-0dfa-4adf-9afc-7ef8ad69a78d



Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important**: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: b0e93b4a-0dfa-4adf-9afc-7ef8ad69a78d

2026-03-09 14:27:30 UTC+00:00

**Steinar Arild Loven**

bankID

NO BankID - 1648887f-7262-46dc-9873-7d0b94515e02

Document ID: b0e93b4a-0dfa-4adf-9afc-7ef8ad69a78d

# PROTOKOLL

# 2026



# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SE Jacob Aallsgate 47 tirsdag 24.03.2026 kl. 18:00 - Videokonferanse via Teams.

## 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i SE Jacob Aallsgate 47

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Karla Waal ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

**Vedtak:**
Til stede var 6 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 7 stemmeberettigede.

Møtelederes opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**
Karla Waal ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, og Marianne Bech valgt.

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

## 2. Årsmelding 2025

**Vedtak:**
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

### 3.1 Årsregnskapet for 2025

**Vedtak:**
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### 3.2 Disponering av årets resultat

**Vedtak:**
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

### 3.3 Revisjonsberetning

**Vedtak:**
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

### 3.4 Orientering om budsjett for 2026

**Vedtak:**
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

**Vedtak:**
Styret honoreres med kr 50 000.

## 4. Valg av tillitsvalgte

### 4.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode: Jon Geir Placht.

**Vedtak:**
Christer Kralik ble valgt som styreleder for 2 år.

### 4.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode: Elisabeth Gording Stang og Siri Cornelia Fossum Simonsen

**Vedtak:**
Marianne Bech og Eirik Thune Øritsland ble valgt for 1 år.

### 4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Marianne Bech

**Vedtak:**
Irija Øwre ble valgt for 1 år.

## 5. Opplesning og godkjenning av protokoll

**Vedtak:**
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18:33.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Christer Kralik
- Styreleder: for 2 år

- Marianne Bech
- Styremedlem: for 1 år
- Eirik Thune Øritsland
- Styremedlem: for 1 år
- Irija Øwre
- Varamedlem: for 1 år

Styreleder, Jon Geir Placht
Styremedlem, Elisabeth Stang
Styremedlem, Siri Cornelia Fossum Simonsen
1. varamedlem, Marianne Bech

# Protokoll for SE Jacob Aallsgate 47

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Karla Sabina Waal (sign.) | 24.03.2026 |
| Sekretær | Karla Sabina Waal (sign.) | 24.03.2026 |
| Protokollvitne | Marianne Bech (sign.) | 25.03.2026 |



# Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

**SE Jacob Aallsgate 47**

**Ekstraordinært årsmøte 2025**

Innkalling

**Tid:** torsdag 03.07.2025, kl 13:00

**Sted:** Teams

## Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til jacobaallsgate47@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2025 i SE Jacob Aallsgate 47 torsdag 03.07.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

# Retningslinjer Teams (videokonferanse)

Styret har besluttet at det ekstraordinære årsmøtet skal avholdes digitalt.

**Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.**

**Tilgang til møtet:**

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Link:

**Bli med i møtet nå**

Møte-ID: 327 788 766 123 9

Passord: 2Do3od9b

**Husk:**

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter

# Ekstraordinært årsmøte i SE Jacob Aallsgate 47

torsdag 03.07.2025, kl 13:00 Teams

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Opptak av navnefortegnelse

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

## 2. Valg av ny styreleder for 1 år

**Forslag til vedtak:** I forbindelse med at nåværende styreleder, Håvard Olsen Sterri, flytter ut av sameiet, innkaller styret til et ekstraordinært årsmøte for valg av ny styreleder.

## 3. Opplesning og godkjenning av protokoll

# PROTOKOLL

# 2025



# Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i SE Jacob Aallsgate 47 torsdag 03.07.2025 kl. 13:00 - Teams.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (OBF) ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak av navnefortegnelse

Til stede var 5 seksjonseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 5 stemmeberettigede.

**Vedtak:**
Møtelederes opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**
Ingebjørg Larsdotter Hjermstad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Elisabeth Gording Stang valgt.

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

## 2. Valg av ny styreleder for 1 år

I forbindelse med at nåværende styreleder, Håvard Olsen Sterri, flytter ut av sameiet, innkaller styret til et ekstraordinært årsmøte for valg av ny styreleder.

**Vedtak:**
**Jon Geir Placht ble valgt som styreleder for 1 år.**

Ettersom Jon Geir Placht var sittende styremedlem, valgte det ekstraordinære årsmøtet et nytt styremedlem.

**Siri Cornelia Fossum Simonsen ble valgt som styremedlem for 1 år.**

Ettersom Siri Cornelia Fossum Simonsen var sittende varamedlem, valgte det ekstraordinære årsmøtet et nytt varamedlem.

**Marianne Bech ble valgt som varamedlem for 1 år.**

## 3. Opplesning og godkjenning av protokoll

**Vedtak:**
Protokollen ble referert, og det ekstraordinære årsmøtet ble hevet kl.13.08.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Jon Geir Placht, til årsmøtet 2026
Styremedlem, Siri Cornelia Fossum Simonsen, til årsmøtet 2026
Styremedlem, Elisabeth Gording Stang, til årsmøtet 2026
Varamedlem, Marianne Bech, til årsmøtet 2026

# Protokoll ekstraordinært møte for SE Jacob Aallsgate 47

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (sign.) | 03.07.2025 |
| Protokollvitne | Elisabeth Stang (sign.) | 03.07.2025 |

V. D. J. No. 181–1903
9 Bilag.

1178
1903

Anmeldelse
7 Tegninger
Tegn. af jrubj.

## Expeditions-Dokument

angaaende Paaningshus.

paa Matr.-No. 47 Jac. Aalls gd

Indleveret 30te Okt 1903 Attesteret 31 Oktobr 1903

1715-03-I

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

Kristiania den 31te Okt 1903.

Chr. Linthoe

198 Q 1903.

Grundens grændser er merket med blat paa situationsplanen. Gadegrændsen er utlagt men bliver fremdeles at forelægges Politidirektionen.

5 Novbr 1903

— Opmaalingsv.

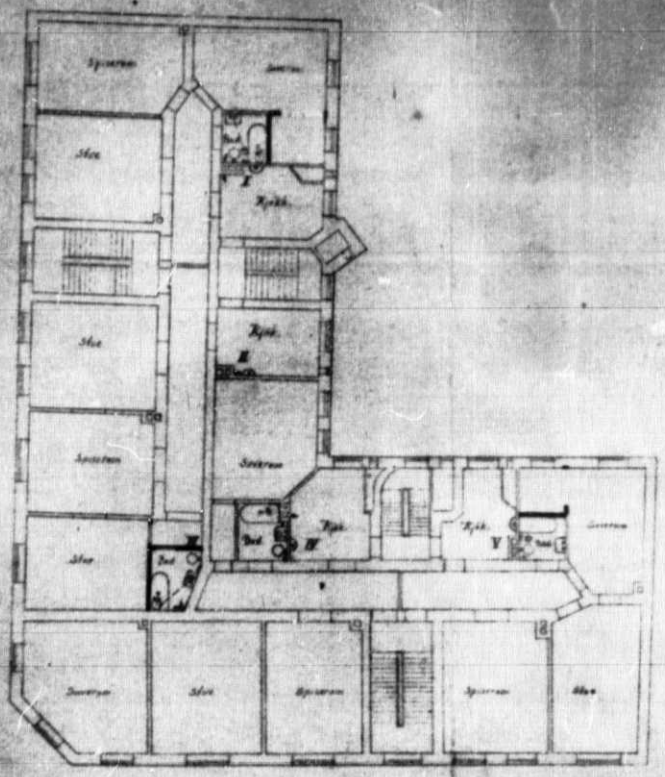
REGULERINGSCHEFEN 198/3. CHRISTIANIA

K. L. Berg.

På Situationsplanen er Byggelinien mod Jacob Aalls Gade 3.75 m fra Gadelinien angivet med en rød Linie. Begge Gader, der er anlagt paa bekvemme i de nøjagtige Bredeforhold, er 15.7 m brede. Deres Skjæringsforhold er for Jacob Aalls Gade N. 109. og for Academiveien N. 166.7.

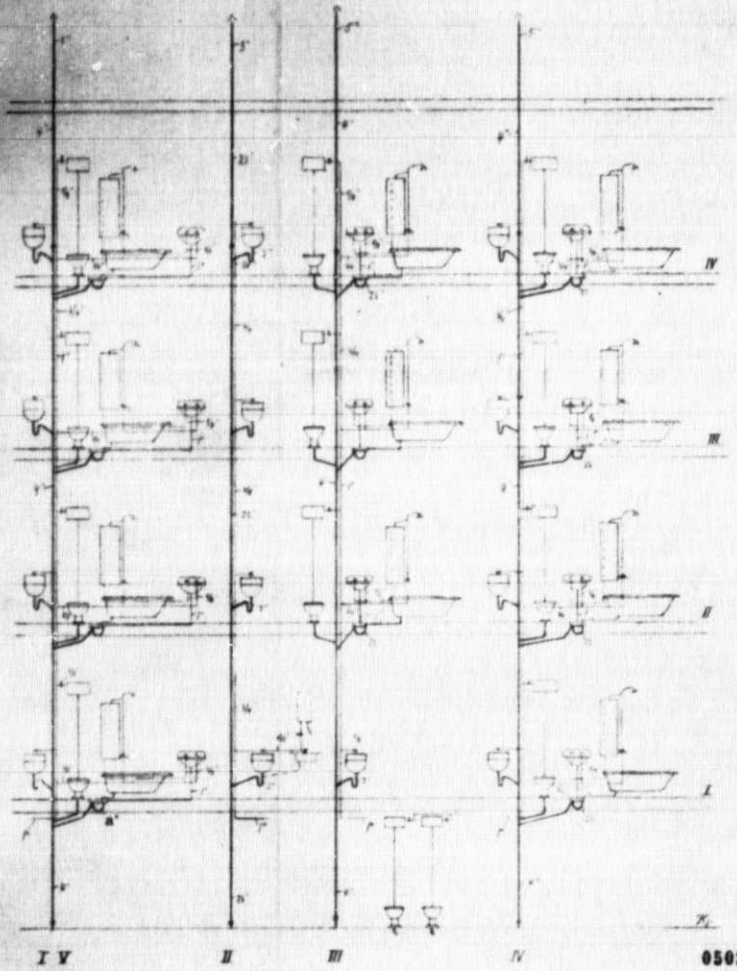
3/11 1903 Eil. Bjerkens vei

Fr. Sallmann



2 leil. 3 - og 4 te Etasje

APPROBERT
OSLO BRANNVESENET
10 JAN 1955
S. Mehren.

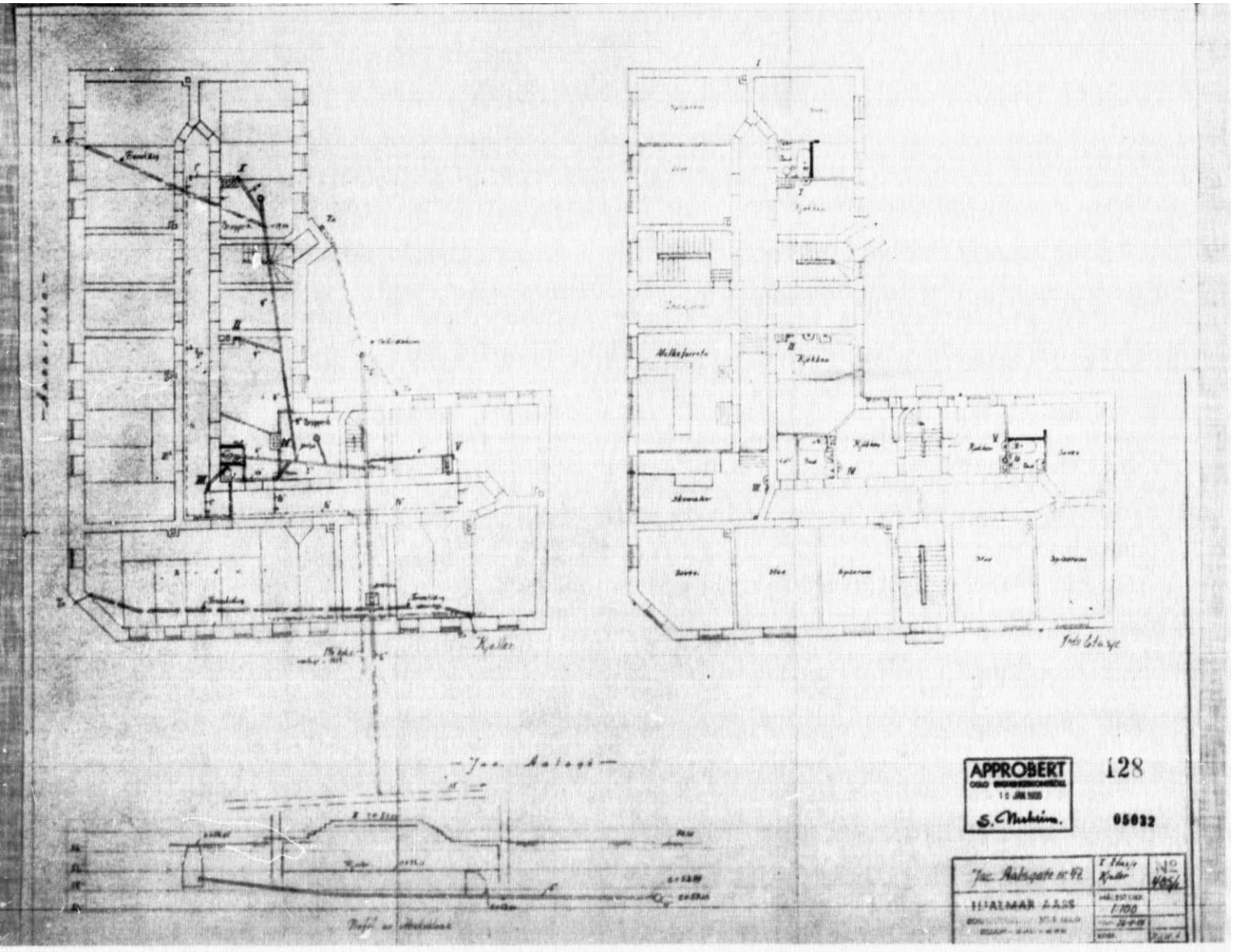


I V II III IV

05032

Oplegskjema
M=1:50

| | | |
|---|---|---|
| Jac. Aalsgate nr 41. | Oppmg | No 4851 |
| HJALMAR AASS<br>ROSENKRANTZGT. NR. 9 - OSLO<br>TELEFON - 41 88 05 - 41 39 21 | MÅLESTOKK<br>1:100<br>1:50 1:25 1:1<br>KONTR. | |




APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
10 JAN 1920
S. Mahrum.

128

05032

Jac. Aalsgate nr. 92. | T. Etasje Kjeller | No. 4854

HJALMAR AAGS | 1:100 | 24-9-19

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 ☎ 11 50 60 (68 30 40)

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeid: Utskiftning av vinduer

| Arbeidssted | Matr.nr. | Løpenr. |
|---|---|---|
| Jacob Aalls gate 47 | | 81/419 |

Byggherre | Ansvarshavende

Berit Mack,
Jacob Aalls gate 47,

OSLO 3

PMB/BS

Dato
27.oktober 1982.

Det meddelas 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 oppar. idelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SSI. C-16 ANOVORD

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201405615-12<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Nina Engebakken Duesund | Dato: 22.01.2015<br>Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | JACOB AALLS GATE 47 A OG B | Eiendom: | 215/149/0/0 |
| Tiltakshaver: | Sameiet Jacob Aallsgt 47 v/ Hilde Haakenstad | Adresse: | Jacob Aallsgt 47, 0364 OSLO |
| Søker: | BALKONGTEAM AS | Adresse: | Trondheimsveien 426, 0953 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

# FERDIGATTEST - JACOB AALLS GATE 47 A OG B

Det vises til søknad om ferdigattest av 19.01.2015.

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

**Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten**

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201405615 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | D-1 | 07.04.2014 | 1/14 |
| Plan 2. etasje | B1411-01 | 26.03.2014 | 1/20 |
| Plan 3 - 4 etasje | B1411-05 | 14.04.2014 | 1/21 |
| Snitt | B1411-04 | 26.03.2014 | 1/22 |
| Fasade 1 | B1411-02 | 26.03.2014 | 1/23 |
| Fasade 2 | B1411-03 | 26.03.2014 | 1/24 |

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

**Klageadgang**
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.01.2015 av:***

***Nina Engebakken Duesund - Saksbehandler***
***Per-Arne Horne - enhetsleder***

Kopi til:
Sameiet Jacob Aallsgt 47 v/ Hilde Haakenstad, Jacob Aallsgt 47, 0364 OSLO, hildehaakenstad@yahoo.no

# VEDTEKTER
# FOR SAMEIET SE JACOB AALLSGATE 47

Vedtatt i årsmøte
den 10.04.14
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31. Endret 12.04.18
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr 65.

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er SE Jacob Aallsgate 47. Sameiet ble stiftet 01.03.1978.

Sameiet består av 21 boligseksjoner.

## 2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

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

### 2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen[1]

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

### 2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

*2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer*

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

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

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

*2. 3. 2 Husdyrhold*[2]

Husdyrhold skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Styret kan fatte vedtak om at husdyrhold ikke tillates i enkelttilfeller, dersom styret anser dette nødvendig fordi husdyret er til sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

*2.3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal*

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

## 3. VEDLIKEHOLD

### 3. 1 Bruksenhetene

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

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

## 3.2 Fellesarealer

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle."Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

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

## 4. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk. Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

Utgifter til Kabel-TV, tilgang til fibernett eller lignende, fordeles pr enhet med lik sum.

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

## 5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 6. ÅRSMØTET

**6. 1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Det skal på årsmøtene velges en tilstedeværende seksjonseier til å medunderskrive protokollen sammen med møteleder. Protokollen skal arkiveres av styret, og skal etter møtet gjøres tilgjengelig for alle seksjonseierne, enten ved utsendelse per e-post eller ved fysisk utsendelse.

## 6. 2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

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

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

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

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

## 6. 3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Valg av møteleder
- Valg av seksjonseier til å medundertegne protokollen sammen med møteleder
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Budsjett for kommende år.
- Valg av styre
- Valg av revisor.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## 6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

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

## 7. STYRET

**7. 1** Sameiet skal ha et styre bestående av inntil fem medlemmer og inntil to varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Det søkes å gjennomføre styrevalg slik at det sikres kontinuitet i styret.

### 7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

### 7. 3 Styremøter

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

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

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## 8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

## 9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG FORSIKRING

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

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

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

## 10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Når slik

skade dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale 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 bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

## 11. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## 12. FRAVIKELSE

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

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## 13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven representerer sameiet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## 14. FORRETNINGSFØRER

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

## 15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

## 16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

## 17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

# HUSORDENSREGLER

# FOR

# SE JACOB AALLS GATE 47

**Vedtatt i sameiermøte den 10.04.14**

## § 1

## BEBOERNES PLIKT

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

## §2

## FELLESAREALER

Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, korridorer og felles kjellerrom må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.
Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende, plikter beboerne å frakte vekk selv.
Forurensning av fellesområdene er forbudt. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler i gårdsrommet eller på andre av sameiets uteområder.
Plakater og andre oppslag skal ikke settes opp utenfor oppslagstavler.
Uten forhåndssamtykke fra styret, er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.
Utgangs-, lofts- og kjellerdører skal holdes låst hele døgnet.

## § 3

## BODER I LOFT, GANG OG KJELLER

Beboerne plikter å holde orden i egne boder.
Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene, og heller ikke fyrverkeri eller gassflasker. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.
Beboere som har lufteventiler i kjellerbodene plikter å holde disse åpne i sommerhalvåret, og plikter å holde dem stengt i kalde perioder for å hindre frostskader.

## § 4

## INDRE ORDEN

De enkelte beboere skal sørge for ro og orden i sin seksjon, og skal sørge for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.
Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand.
Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.
Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet til at vannet ikke fryser.

## § 5

## DYREHOLD

Husdyrhold skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Styret kan fatte vedtak om at husdyrhold ikke tillates dersom styret anser det nødvendig..

## § 6

## NATTERO M.V.

Mellom kl. 23 og kl. 07 skal det være nattero i bygningene. Det betyr at støyende aktiviteter så som bruk av husholdningsmaskiner eller bruk av verktøy/maskineri ved oppussing og lignende ikke må foregå i dette tidsrom. Skal det ved spesielle anledninger spilles musikk eller foregå selskapelighet ut over kl. 23, skal de tilstøtende

naboer varsles i god tid på forhånd. Styret kan fatte vedtak om at.musikk- eller sangundervisning er ikke er tillatt, dersom styret anser dette nødvendig.

## § 7

## UTFYLLENDE HUSORDENSREGLER

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret.

## § 8

## OVERTREDELSER AV HUSORDENSREGLENE

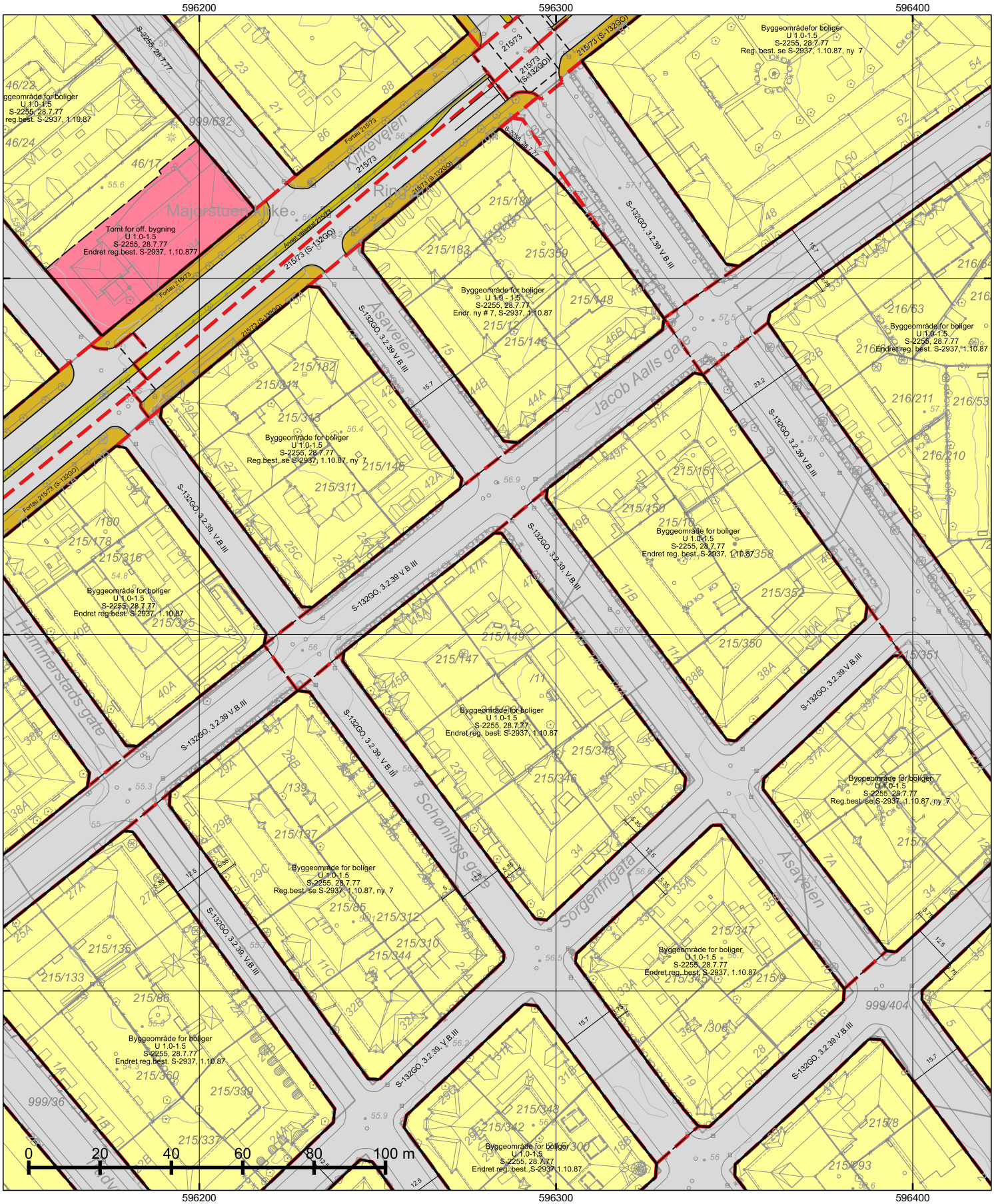
Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som skulle oppstå som følge av at husordensreglene ikke overholdes. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn. Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning. Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

## § 9

## STYRETS ADGANG TIL BESIKTIGELSE

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

oooOOOooo




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

# Reguleringskart

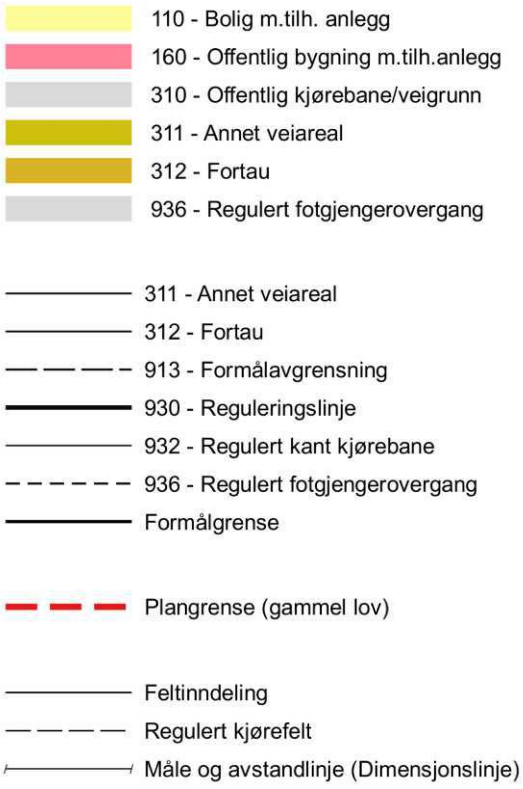
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

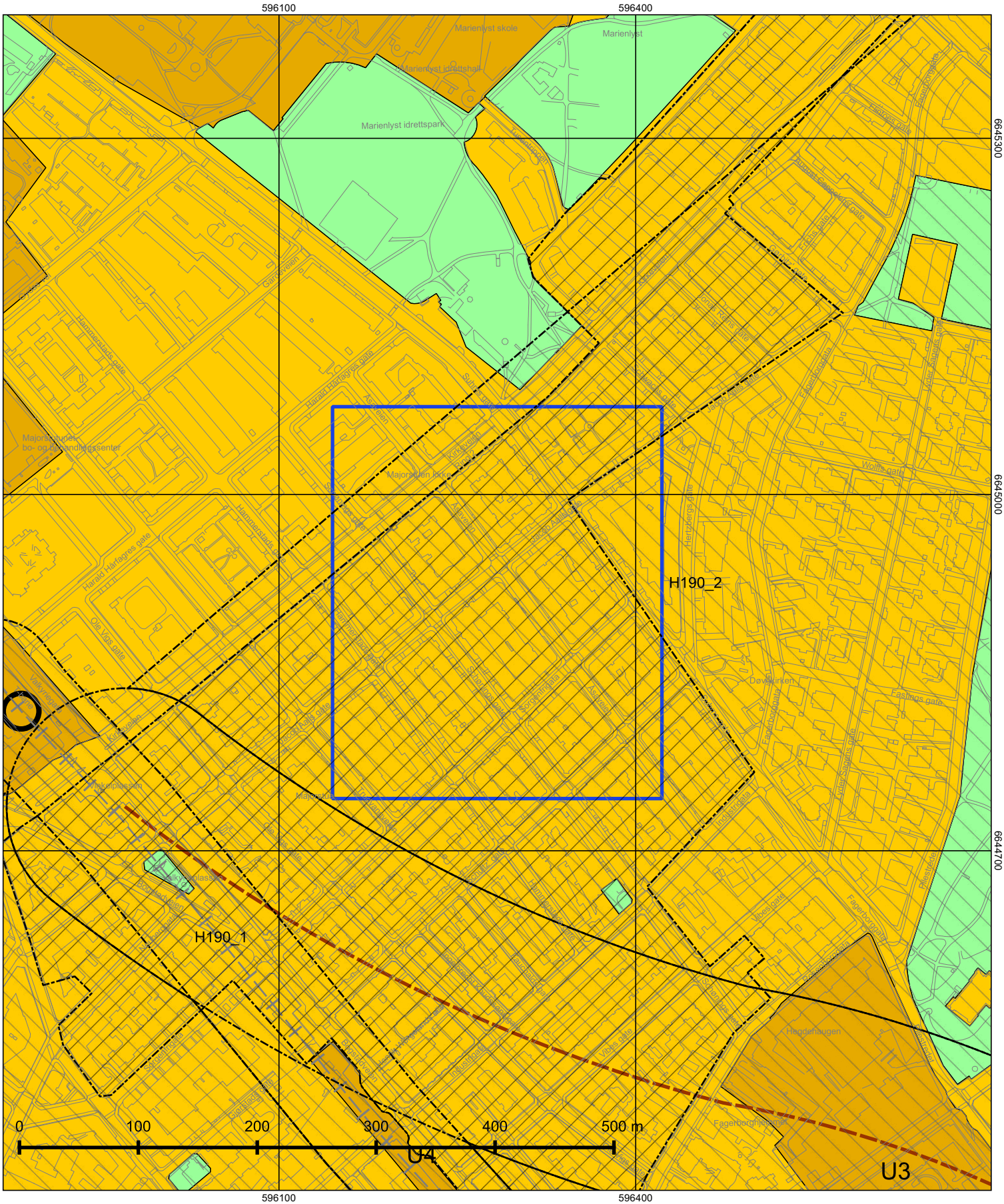
PlottID/Best.nr: 164187/ 86541528
Adresse: Jacob Aalls gate 47
Gnr/Bnr: 215/149
Deres ref.:
Kommentar:

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: 15.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164187/86541528
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.***

# Jacob Aalls gate 47B

Nabolaget Suhms gt. - vurdert av 128 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Marienlyst skole (1-10 kl.)<br>971 elever, 65 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Majorstuen skole (1-10 kl.)<br>658 elever, 43 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>341 elever, 18 klasser | 12 min<br>1 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>416 elever, 25 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-...<br>408 elever, 30 klasser | 12 min<br>1 km |
| Heltberg Bislett | 12 min |
| Kristelig gymnasium<br>450 elever, 15 klasser | 12 min<br>1 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Marienlyst<br>Linje FB1, 20, 25, 28 | 4 min<br>0.3 km |
| Majorstuen i Bogstadveien<br>Linje 11, 12, 19 | 6 min<br>0.5 km |
| Majorstuen<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 8 min<br>0.6 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 7 min<br>2.3 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 12 min<br>4.1 km |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Fagerborggaten barnehage (0-5 år)<br>71 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Fagerborg menighetsbarnehage (1-6 ...<br>68 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Solbærtorvet barnehage (1-5 år)<br>57 barn | 6 min<br>0.5 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Kirkeveien | 3 min |
| Bunnpris Kirkeveien | 3 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Valkyrien | 6 min |
| Vitusapotek Bogstadvn. St. Georg | 6 min |
| Vinmonopolet Valkyrien | 6 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Marienlyst skole | 6 min |
| Sophus Bugges plass | 7 min |
| Synergy | 5 min |
| SATS Yoga Majorstuen | 6 min |

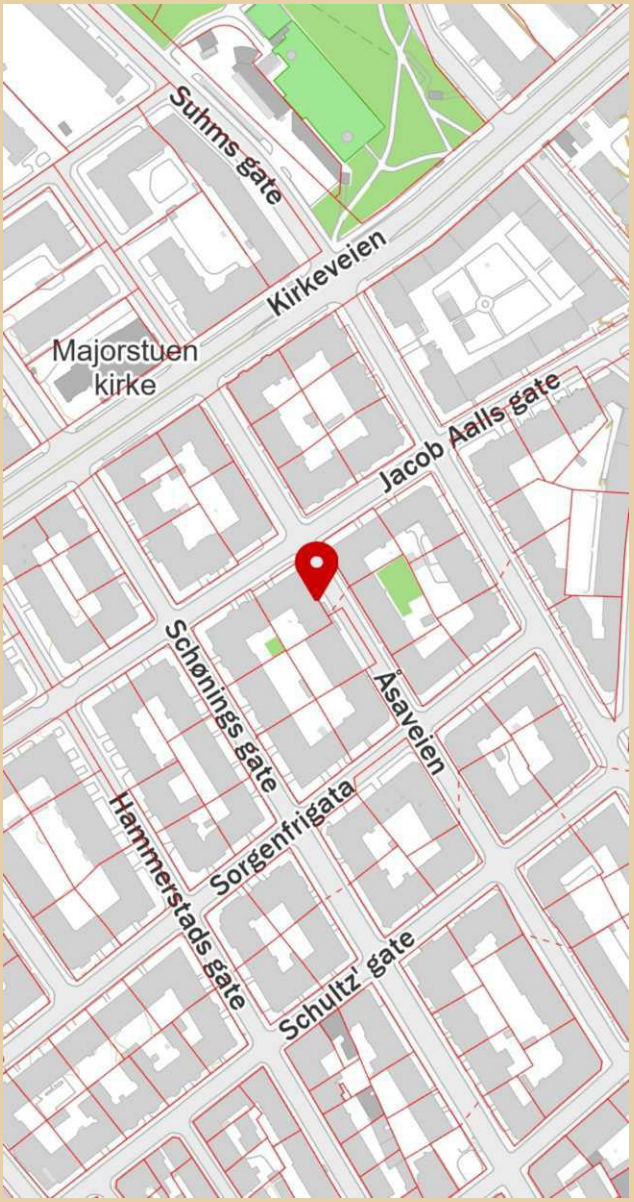
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

**Vedlikehold veier**
Godt velholdt 83/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående




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 47 B, 0364 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 149, Snr. 6, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
159260580


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Dyve & Partnere

**Saksbehandler:** Nicoline Borg Halden

**Telefon / Mobil:** 22 55 01 11 / 993 97 950

**E-post:** nicoline.borg.halden@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.

---