PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

JACOB AALLS GATE 11

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

Brukstillatelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Jacob Aalls gate 11
3. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet 3 etasje.
Jacob Aalls gate 11
0368 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 19/12/2025

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:215, Bnr: 121
Hjemmelshaver:	Adrian Vyssios.
Seksjonsnummer:	8
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2006
Tomt:	213 m²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Adrian Vyssios.
Befaringsdato:	11.12.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Felles eiet tomt.
Fellesareal i bakgården er opparbeidet med plen og beplatning.
Gåavstand til butikker og kollektiv transport.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk over 6 etasjer i tillegg til kjelleretasje, bygget etter forskrifter ved byggeår.
Støpte armerte betongsåler, antatt fundamentert til stabile masser.
Grunnmur i betong.
Etasjeskillere i betongelementer.
Utfyllende vegger i bindingsverk med platekledning.
Fasader samt store glassflater.
Antatt saltak i trekonstruksjon tekket med båndtekking.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje iht alder.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
Oppvarming: varmekabler med termostat i badegulvet og elektriske panelovner.
Lagring: 2 stk kjellerboder merket seksjon 8.
Parkering: gateparkering.
Røykvarsler og brannslukningsapparat.
Sprinkelanlegg.
Heis.
Dørcalling.

DOKUMENTKONTROLL:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Ferdigatteste og original tegning.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: fliser på badet og over kjøkkenbenkene.
Øvrige overflater av slette, malte plate og betongvegger.
Skyvedørsgarderobe på soverommet.
Tak: nedsenket platehimling i gang og bad. Innfelt downlights i gangen.
Øvrige overflater av slette, malte betonghimlinger.
Gulv: fliser på badet.
Øvrige overflater av 3 - stavs parkett av eik.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen opplyste.

FELLESKOSTNADER:

Se salgsoppgaven.

=

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3 etasje	31			3	31	0
Kjellerboder		7				
SUM BYGNING	31	7		3	31	0
SUM BRA	38					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, bad, soverom og stue med åpent kjøkken.

BRA-e:

2 stk kjellerboder.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023/AC.
Leiligheten disponerer boder i kjelleretasjen.
Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA.e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler.
Det er ikke flyttet på møbler og inventar.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

Medlem av NITO

19/12/2025

Gunnar Aardal

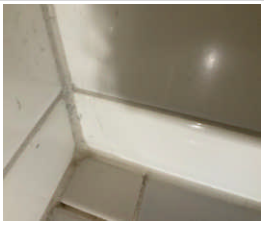
Gunnar Aardal

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

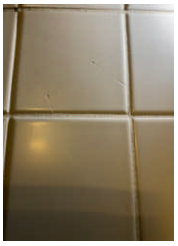


Det er påvist riss og sprekker, se under og bilde.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.
Underliggende innredning med en skuff av slette fronter og dempefunksjoner.
Fritthengt overskap.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare glassdører.
Dusj med 2 - greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Badet er fra byggeår og fremstår uten behov for strakstiltak.
Sprekk i flis.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv





Det er påvist riss og sprekker(utenfor dusjsonen), se under og bilde.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med 100 mm x 100 mm fliser.
Nedsenket gulv i dusjsonen på over 10 mm iht dagens forskrifter og normer.

Merknader: Sprekk i fliser.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk



Membranen er fra 2006.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plastsluk med vannlås i dusjsonen.

Merknader: Ukjent membran løsning antatt benyttet smøremembran.
Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da tilstøtende vegger er mot nabokonstruksjon.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.
Membran har en antatt levetid på 20 år.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca 2006 og 2021.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med benke og overskap.
Slette fronter og dempefunksjoner.
Laminerte benkeplater.
Kvartskompositt vask med 1 - greps blandebatteri.
Mekanisk ventilator med avtrekk antatt over tak.

Merknader: Blandebatteri, avløpsrør fra vask og benkeplater er byttet ved egeninnsats og rørlegger i 2021/22.
Iht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Tg 2 gis ved punkt 6.1, VVS.
Det anbefales installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen og komfyrvakt til platetoppen iht dagens forskrifter og krav.
Innredningen fremstår uten merkbare skader og med normal bruksslitasje.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Dør/skyvedører av formpresset tre med slette fronter.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 4 mm.
Høyder i leiligheten:
bad - 2.19 m.
Øvrige rom - 2.52/53 m.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Horisontalhengslede og fastkarms vinduer, samt balkongdør av tre med utvendige alubeslag.
2 - lag pressglass og datostemplet 2006.
Ytterdør av massiv tre med slette fronter.
Brann og lydisolerende egenskaper; B 30 - db 35. Antatt fra byggeår.

Merknader: Vinduer og dører er funksjonstestet tilfredsstillende.
Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vestvendt balkong på 3 m².
Utkraget betongkonstruksjon.
Rekkverk av aluminium med glassplater.
Tilfaregulv av tre med terrassebord.
Skillevegg med glassplate.
Dobbel stikkontakt på veggen.

Merknader: Rekkverkshøyden er målt til 1.02 meter iht dagens forskrifter og krav.
Balkongen er utover dette, kun visuelt kontrollert.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2006 og 2021.

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som ikke tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

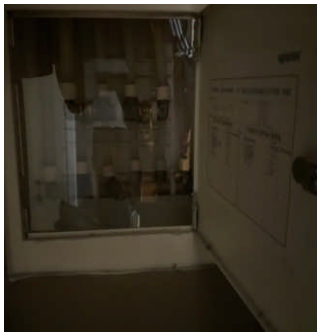
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.



Vannledninger av rør i rørsystem og synlige avløpsrør av plast.
Stoppekraner for leiligheten bak inspeksjonsluke på badet. Se bilde over.

Merknader: Blandebatteri, avløpsrør fra vask er byttet ved egeninnsats og rørlegger i 2021/22.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr oppgradering på kjøkkenet.
Ihht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.
Det er ikke registrert spalte fra innebygget sisterne eller fordelerskap. Det tas forbehold om badene er av badekabiner/prefabrikkerte.
Hovedstoppekranen er ikke lokalisert og antas å være i boligblokkens kjelleretasje.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent år.

Felles beredere for boligblokken antas å være i kjelleretasjen.
Ikke besiktiget.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2006.

Det var sist inspisert i ukjent år.

Det var rengjort i ukjent år.

Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad med kanaler antatt over tak.
Tilluftsspalte under dørbladet på badet.
Veggventiler i stue og soverom.

Merknader: Ventilasjonen er iht forskrifter ved byggeår.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 17.11.2025.

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2006.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

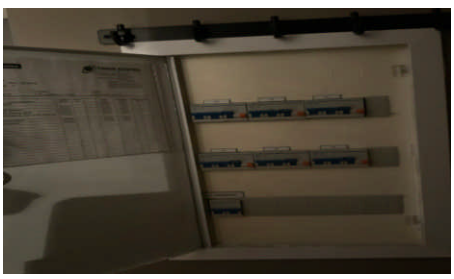
Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i leilighetens gang.
Hovedsikring på 40 ampere og 6 stk kurser.
Måler antas å være i felles rom i boligblokken.

Merknader: Det er utført el-kontroll uten anmerkninger, 17.11.2025.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Elektromateriell har en antatt levetid på 20-30 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag
at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Sprekk i flis.
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid.
1.1.2	Bad Overflate gulv
	Sprekk i fliser.
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen har passert over halvparten av antatt levetid.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Manglende spalte fra innebygget sisterne og fordelerskap.
	Manglende dokumentasjon.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250315

Selger 1 navn
Adrian Vyssios

Gateadresse
Jacob Aalls gate 11

Poststed	Postnr
OSLO	0368

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polise/avtalenr.: SP403013.14.1.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Av og til litt lukt fra sluket på bad spesielt hvis det har stått tørt lenge.

Document reference: 183250315

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2 ganger har det vært litt vann ved avfallsrom på bakkeplan når det har vært styrtregn. Ikke merket det selv, men styret har nevnt det.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja på fasade, men dette er fikset og i orden. Gjaldt ikke min leilighet

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Montert 1 stk. stikkontakt i stue selv

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble utført en kontroll av det elektriske anlegget november 2025 av Rejlers Elsikkerhet AS. Det ble ikke funnet avvik.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert ny benkeplate, kjøkkenarmatur og kum

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Et firma har lagt nye beslag på en del av fasaden i regi av styret. Gjaldt ikke min leilighet

Arbeid utført av: Usikker. Gjort i regi av sameiet

Document reference: 183250315

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250315

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183250315

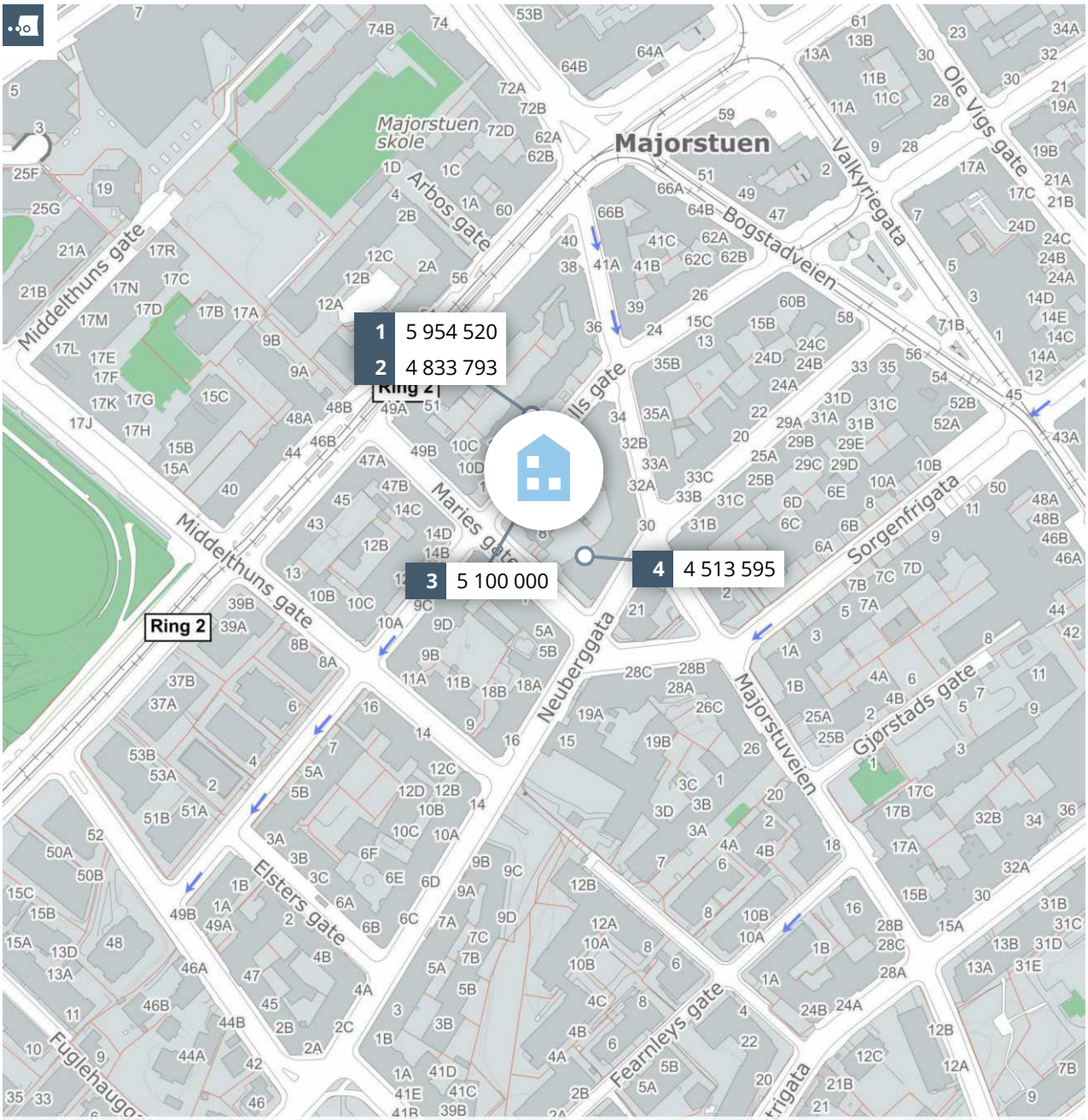
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Adrian Vyssios	228815232f5ab4f1fc3dd6 d5da244be4a7c8af21	02.02.2026 19:02:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183250315

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

JACOB AALLS GATE 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 15.02.2026

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: Fridtjof Sparbo.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jacob Aalls gate 11, 0368 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 215 BNR 121 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 3

Verdivurdert til

4 850 000

0	4 850 000	156 452
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	31 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	3 079
Formue	0
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jacob Aalls gate 18 41 m²	1970	5. etg	1 sov	27.01.2026	5 900 000	**5 950 000**	4 520	5 954 520	**145 232**
2	Jacob Aalls gate 18 34 m²	1970	3. etg	1 sov	01.10.2025	4 750 000	**4 830 000**	3 793	4 833 793	**142 170**
3	Jacob Aalls gate 11 32 m²	2006	5. etg	1 sov	25.11.2025	5 000 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**159 375**
4	Maries gate 6 29 m²	1967	2. etg	1 sov	25.02.2025	4 490 000	**4 490 000**	23 595	4 513 595	**155 641**

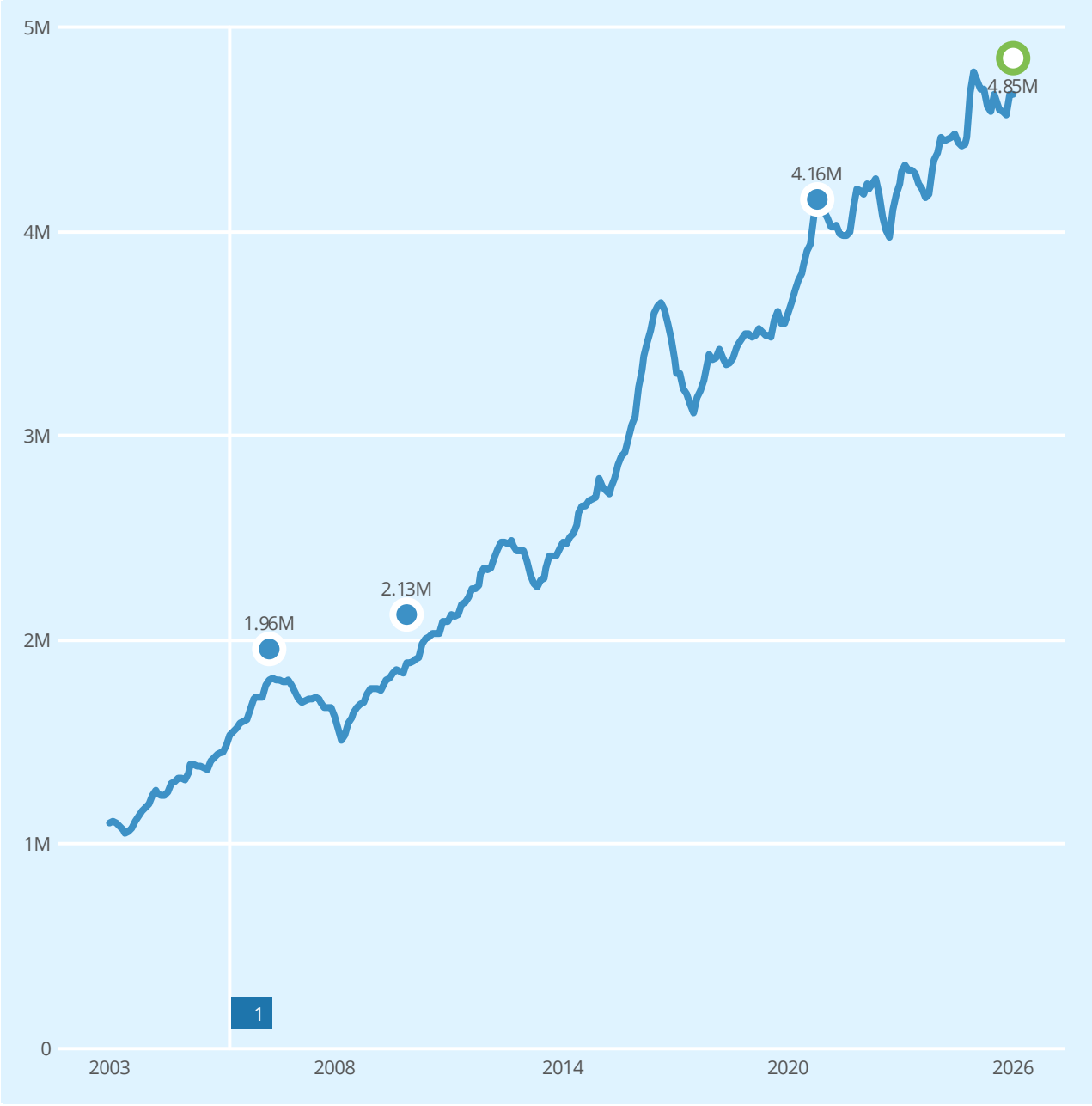
Pen 2-roms selveier med solrik balkong i et moderne bygg fra 2006 med heis. Sentralt og tilbaketrukket. Varmtvann inkl.

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



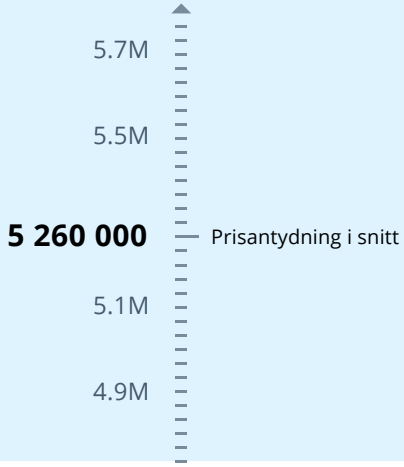
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
14.02.2021	22.02.2021	16.03.2021	3 950 000	4 160 000	0	4 160 000
03.08.2010	04.08.2010	18.08.2010	1 890 000	2 125 000	-	2 125 000
01.02.2007		01.02.2007	-	1 960 000	-	1 960 000

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 3 grunnkrets nå

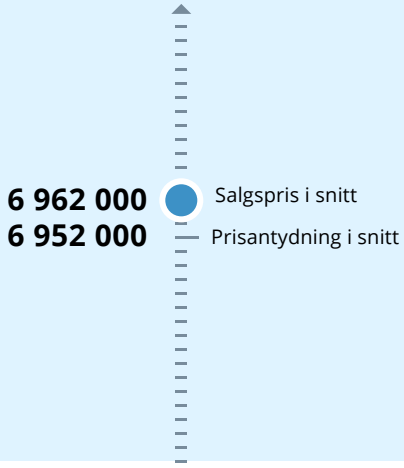
15
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
114
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 3 grunnkrets siste 3 mnd

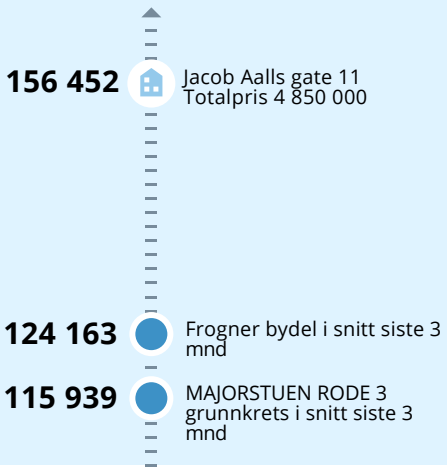
29
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
29
dager

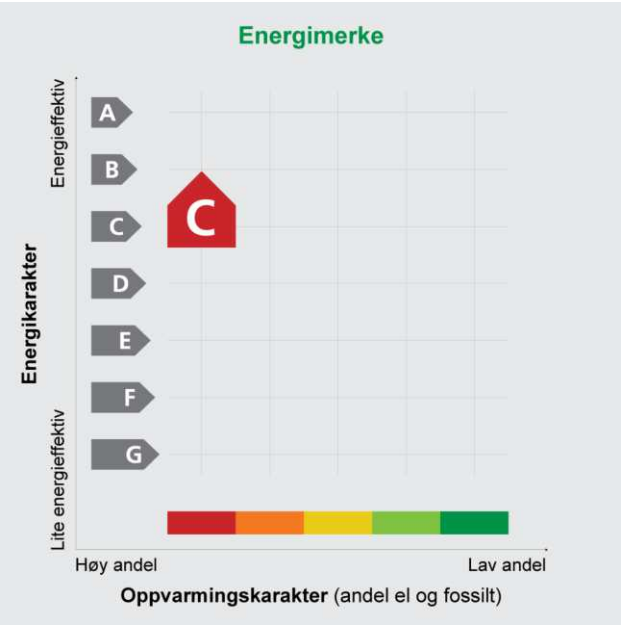
for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Jacob Aalls gate 11
Postnr	0368
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	215
Bnr.	121
Seksjonsnr.	8
Festenr.	
Bygn. nr.	81798699
Bolignr.	H0204
Merkenr.	A2021-1224500
Dato	11.02.2021



Innmeldt av	Robert Gunder Hansen

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

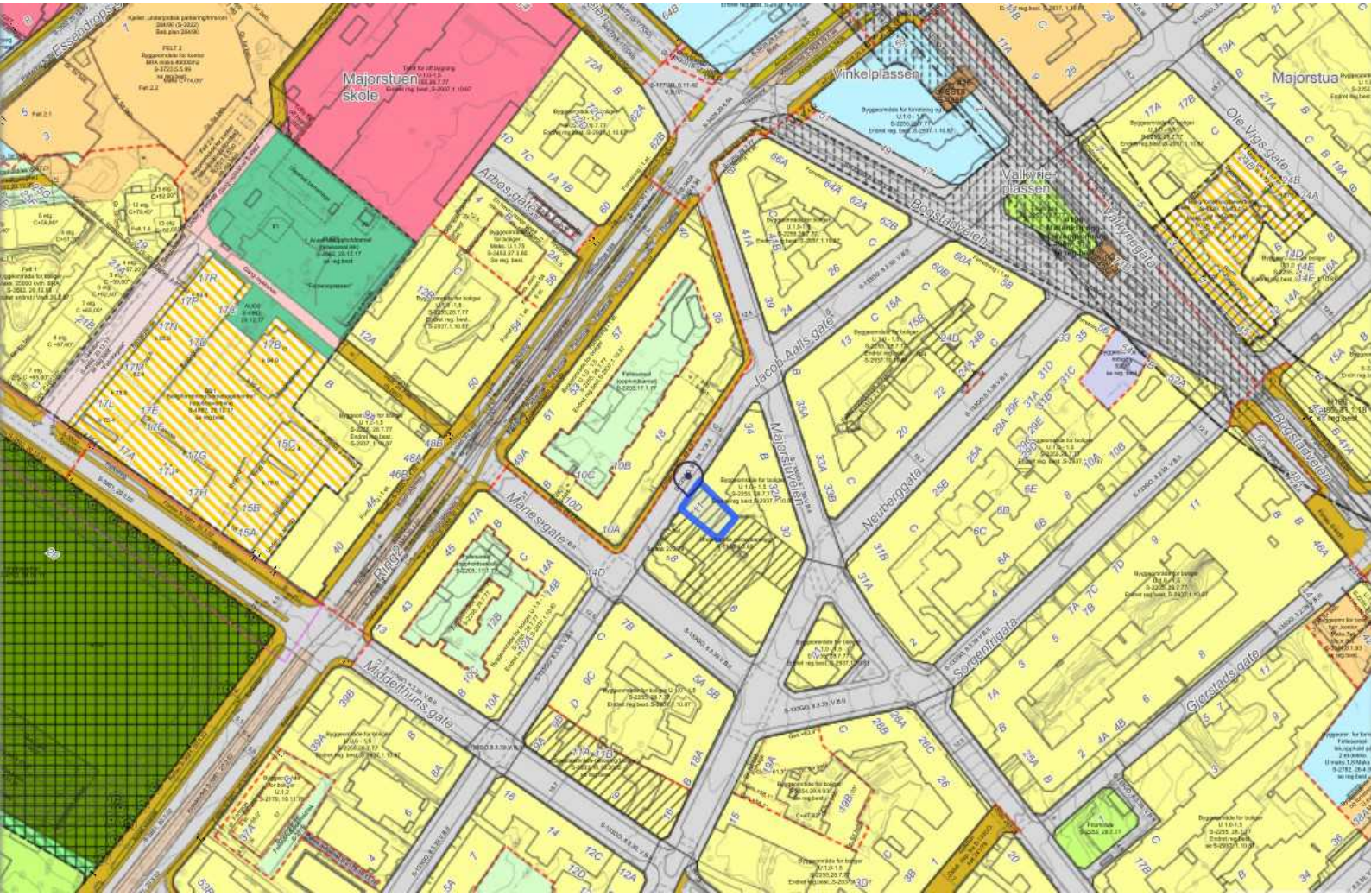
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Majorstuen skole
Vinkelplassen
Majorstua
Ole Vigs gate
Valkyrie-plassen
Valkyriegata
Bogstadveien
Arbos gate
Jacob Aalls gate
Majorstuveien
Neubergate
Marcus Thranes gate
Ringveien
Middelthuns gate
Sørengfrigata
Gjerstads gate

Boligopplysninger:

Sameiet Jacob Aalls gate 11	Vår ref.:	841/8	Fødselsdato eier: 26.12.1995
Jacob Aalls gate 11	Type:	Eierseksjonssameie	
0368 OSLO	Eiere:	Adrian Vyssios	
Organisasjonsnr: 992 455 861	Seksjonsnr:	8	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 079

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 079

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	668
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	15 283

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Tom Hoelsveen
Adresse:	Ankerveien 39
Postnr/-sted:	0785 OSLO
E-post:	N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 30.12.2025

Utestående saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	668	Andre inntekter:	0
Annen formue:	0	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	215/121 - seksjon:8		
Bygningstype:	Uspesifisert		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	261.3

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP403013.14.1

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0204

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

Fasiliteter:

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

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

KABEL-TV/BREDBÅND
Sameiet Jacob Aalls gate 11 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

NØKLER/SKILT
Nøkler til inngangsdør bestilles hos Låsspesialisten, Abou Camara Wadene, vaktmester eller Ellen Raastad, styremedlem, må godkjenne bestillingen.

Postkasseskilt bestilles hos Lås og Nøkkel, Neuberggt. 21, 0367 Oslo

Sameiet Jacob Aalls gate 11	Vår ref.:	841/8	Fødselsdato eier:	26.12.1995
Jacob Aalls gate 11	Type:	Eierseksjonssameie		
0368 OSLO	Eiere:	Adrian Vyssios		
Organisasjonsnr: 992 455 861				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VAKTMESTER/RENHOLD
Sameiet Jacob Aalls gate 11 har egen vaktmester/portner. Vaktmesterens/porterens navn er Abou Camara og kan treffes på 90820671.

Norsk Multi Service Conteh ved/Abou Camara ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking, daglig drift, renhold, løpende vedilkehold.

Sameiet Jacob Aalls gate 11 har avtale med renholdstjeneste med Norsk Multi Service Conteh.

Annen informasjon:

Sameiet Jacob Aalls gate 11

Årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 26.06.2025, kl 18:00

Sted: i garasje/kjeller i Jacob Aalls gate 11

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 tom@sba.no 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

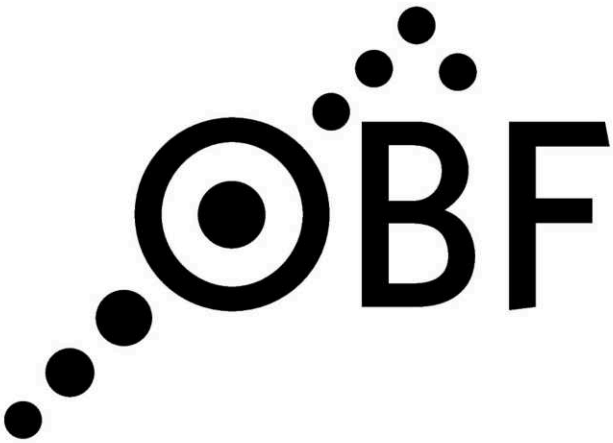
Fullmektigens navn: _____

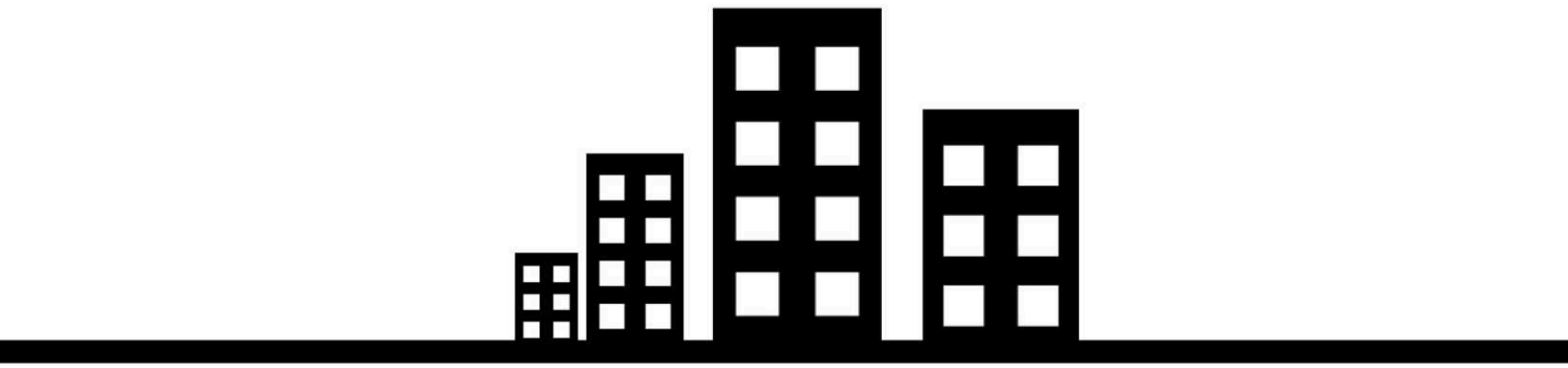
å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Jacob Aalls gate 11 torsdag 26.06.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



Årsmøte i Sameiet Jacob Aalls gate 11

Torsdag 26.06.2025, kl 18:00
i garasje/kjeller i Jacob Aalls gate 11

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Jacob Aalls gate 11

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 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Orientering om budsjett for 2025

Felleskostnadene øker med 30 % fra og med august 2025

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Holdes likt som i fjor (2024) på kr. 30 000,-

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 30 000,-

4. Orientering fra styret

Styret orienterer om behov for å utbedre fasade med fugeskjøter og beslag for å stoppe risiko for vannskader i gavelvegg + lekkasjer ned til kjeller.

Det er pt registrert lekkasje innvendig i seksjon 11.Det er sjekket med forsikringselskap, de dekker ikke disse arbeidene.

Det er også avdekket manglende brannfuge i trapperom mellom kjeller og 1 etg, dette må utbedres omgående

Styret foreslår å etablere et sluk i korridor forran søppelrom, dette for å forhindre oversvømmelse ved styrtregn. Dette har skjedd ved 2 anledninger allerede og skaper skader på bygningen.

Styret orienterer om vaktmestertjenestene på årsmøtet.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om kapitalinnkreving

Styret opplyser om at det må innhentes ekstra kapital for å dekke utgifter til de planlagte utbedringer, totalt 350.000,-.

Styret anbefaler at dette løses med ekstraordinær innbetaling.

Alternativ må vi søke om lånefinansiering.

Vi ønsker at årsmøtet skal stemme over dette.

Forslag til vedtak: Det kreves inn kr 350.000,- i ekstraordinær innbetaling.

Styrets innstilling: Styret anbefaler å løse dette med ekstraordinær innbetaling.

5.2 Forslag fra Nora Kvinen

Forslag om å lage Facebook-gruppe for sameiet.

5.3 Forslag fra Jan Opsal

Se vedlegg for saksfremstilling.

5.4 Forslag fra Jan Opsal

Se vedlegg for saksfremstilling.

6. Valg av tillitsvalgte

Alle i styret stiller til gjenvalg.

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode: Tom Hoelsveen (stiller til gjenvalg)

Styreleder velges for 1 nytt år.

Forslag til vedtak:

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Ellen Raastad (stiller til gjenvalg)

Cecilie Ziener Thronsen (stiller til gjenvalg)

Forslag til vedtak: Styremedlemmene velges for 1 nytt år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Kimberly Turner (stiller til gjenvalg)

Forslag til vedtak: Varamedlem velges for 1 nytt år.

7. 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, 16.06.2025

Styret i Sameiet Jacob Aalls gate 11

Styreleder, Tom Hoelsveen
Styremedlem, Ellen Raastad
Styremedlem, Cecilie Ziener Thronsen
Varamedlem, Kimberly Turner

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Jacob Aalls gate 11

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, Tom Hoelsveen
Styremedlem, Cecilie Ziener Thronsen
Styremedlem, Ellen Raastad
Varamedlem, Kimberly Turner

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på tom@sba.no

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 Sameiet Jacob Aalls gate 11

Sameiet Jacob Aalls gate 11 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 992455861. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 18 boligenheter og en garasje.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Jacob Aalls gate 11 har egen vaktmester/portner. Vaktmesterens/porterens navn er Abou Camara og kan treffes på 90820671.

Norsk Multi Service Conteh ved/Abou Camara ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking, daglig drift, renhold, løpende vedilkehold.

Sameiet Jacob Aalls gate 11 har avtale med renholdstjeneste med Norsk Multi Service Conteh.

Styret i Sameiet Jacob Aalls gate 11 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Jacob Aalls gate 11 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør bestilles hos Låsspesialisten, Abou Camara Wadene, vaktmester eller Ellen Raastad, styremedlem, må godkjenne bestillingen.

Postkasse skilt bestilles hos Lås og Nøkkel, Neuberggt. 21, Oslo 0367

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 Sameiet Jacob Aalls gate 11, 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:

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Jacob Aalls gate 11 er forsikret i If Skadeforsikring NUF og har polisenummer SP403013.14.1.

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.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 1 møter og behandlet 8 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vvs, mm.

16.06.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Jacob Aalls gate 11

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2024



Avansert elektronisk signatur bankID
ELLEN RAASTAD
2025-06-14 10:07:16 GMT+2
Formål: Signatur
Identitet og samtykke til å signere var bekreftet med BankID

Avansert elektronisk signatur bankID
CECILIE ZIENER THRONSEN
2025-06-15 10:21:26 GMT+2
Formål: Signatur
Identitet og samtykke til å signere var bekreftet med BankID

Avansert elektronisk signatur bankID
TOM HOELSVEEN
2025-06-16 20:38:10 GMT+2
Formål: Signatur
Identitet og samtykke til å signere var bekreftet med BankID

Årsoppgjør

Sameiet Jacob Aallsgt 11

2024

Organisasjonsnummer 992 455 861

Resultatregnskap

Sameiet Jacob Aalls gate 11

	Note	2024	2023
Andre driftsinntekter		857 913	664 840
Sum driftsinntekter		**857 913**	**664 840**
Lønnskostnad	1	34 230	121 920
Annen driftskostnad	2	712 845	774 042
Sum driftskostnader		**747 075**	**895 962**
Driftsresultat		**110 838**	**-231 122**
Annen renteinntekt		2 612	1 825
Sum finansinntekter		**2 612**	**1 825**
Annen rentekostnad		244	0
Sum finanskostnader		**244**	**0**
Sum netto finansposter		**2 368**	**1 825**
Ordinært resultat før skattekostnad		**113 206**	**-229 297**
Ordinært resultat		**113 206**	**-229 297**
Årsresultat		**113 206**	**-229 297**
Overført egenkapital	4	113 206	-229 297
Sum disponert		**113 206**	**-229 297**

Balanse

Sameiet Jacob Aalls gate 11

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		24 041	60 970
Andre fordringer	5	76 649	94 650
Sum fordringer		**100 690**	**155 620**
Investeringer			
Bankinnskudd,kontanter o.l.		**69 644**	**36 366**
Sum omløpsmidler		**170 334**	**191 987**
Sum eiendeler		**170 334**	**191 987**

Balanse

Sameiet Jacob Aalls gate 11

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	73 417	-39 788
Sum opptjent egenkapital		73 417	-39 788
Sum egenkapital		**73 417**	**-39 788**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		45 656	85 932
Skyldige offentlige avgifter		4 230	16 920
Annen kortsiktig gjeld		47 031	128 923
Sum kortsiktig gjeld		**96 917**	**231 775**
Sum gjeld		**96 917**	**231 775**
Sum egenkapital og gjeld		**170 334**	**191 987**

Oslo, 17.03.2025
Styret for Sameiet Jacob Aalls gate 11

Tom Hoelsveen	Ellen Raastad	Cecilie Ziener Thronsen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Sameiet Jac. Aallsgt. 11

Noter til regnskapet for 2024

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.
Unntaksreglene for små foretak er benyttet for alle poster der det foreligger slik valgadgang. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer er oppført til pålydende.

Note 1: Lønn

	2024	2023
Styrehonorar	30 000	105 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	16 920
	34 230	121 920

Selskapet har ingen ansatte.
De plikter ikke å ha en tjenestepensjonsordning i h.h.t. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2: Reparasjon og vedlikehold bygning

Schneider Elektro vedl av heis	42 207
Acces Låsspesialisten 2 fakt. for rep og system nøkel	5 889
Bryn Byggklima service	16 464
IF skadeutbedring	11 689
Andre kostnader	0
	76 249

Note 3: Bankinnskudd
Selskapet har ingen bundne bankinnskudd pr. 31.12.24

Note 4: Egenkapital

Egenkapital pr. 01.01.24	-39 788
Årets resultat	113 206
Egenkapital pr. 31.12.24	73 417

Note 5: Forskuddsbetalte kostnader

Telia Norge AS	44 870
IF Forsikring	31 779
Andre fordringer	0
	76 649

Resultatregnskap	Budsjett 2024	Resultat 2024
Fellesutgifter	642 533	642 533
Likviditetstilskudd	205 380	215 380
Andre driftsinntekter	**847 913**	**857 913**
Sum driftsinntekter	**847 913**	**857 913**
Styrehonorar	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
Lønnskostnad	**34 230**	**34 230**
Strøm fellesanlegg	80 000	153 083
Vaktmester / renhold	92 000	93 742
Kabet-TV	87 466	87 465
Rep. og vedlikehold byggninger	100 000	76 249
Heis andre kostnader	49 000	32 168
Bestyrelse	49 512	46 512
Forsikringspremier	52 405	52 405
Kommunale avgifter	163 035	163 488
Andre driftsutgifter	5 000	7 733
Annen driftskostnad	**678 418**	**712 845**
Sum driftskostnader	**712 648**	**747 075**
Driftsresultat	**135 265**	**110 838**
Annen renteinntekt/kostnad	0	2 368
Annen renteinntekt/kostnad	**0**	**2 368**
Sum finanskostnader	**0**	**2 368**
Ordinært resultat / årsresultat	**135 265**	**113 206**

Budsjett 2025

841 - Sameiet Jacob Aalls gate 11

Konto	Kontonavn	Budsjett 2025
Inntekter		
3600	Felleskostnader	844 475,00
3631	Ekstra innkreving felleskostnader	350 000,00
Sum inntekter		**1 194 475,00**
Kostnader		
5330	Styrehonorar	30 000,00
5400	Arbeidsgiveravgift	4 230,00
6200	Strøm- og energikostnader	180 000,00
6320	Kommunale avgifter	180 000,00
6330	Vaktmestertjenester	50 000,00
6360	Renhold	50 000,00
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	350 000,00
6610	Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	50 000,00
6710	Forretningsførerhonorar	31 250,00
6711	Honorar tilleggstjenester	10 000,00
6780	Løpende drifts- og serviceavtaler	20 000,00
6980	Kabel-tv og bredbånd	100 000,00
7500	Forsikringspremie	64 000,00
7790	Andre driftskostnader	10 000,00
Sum kostnader		**1 129 480,00**
Sum resultat		**64 995,00**
Disponible midler		
Budsjettert resultat uten opptak og avdrag langsiktig gjeld		**64 995,00**
Tilbakeføring avskrivninger		**0,00**

841 - Sameiet Jacob Aalls gate 11

Opptak/avdrag langsiktig gjeld	**0,00**
Endring disponible midler	**64 995,00**

Sak meldt til ordinært årsmøte 26.06.2025 i Sameiet Jacob Aalls gate 11 av Jan Opsal, eier av seksjon nr. 16

Saksoverskrift:

Regnskapsmessige uregelmessigheter i sameiet

Saken gjelder:

Jeg har som eier av seksjon nr. 16 ved flere anledninger opplevd urettmessige forsøk på innkrevinger fra tidligere forretningsfører i form av inkassovarsler, det gjelder:

Fellesutgifter for april og mai 2017, tid Sak meldt til ordinært årsmøte 26.06.2025 i Sameiet Jacob Aalls gate 11 av Jan Opsal, eier av seksjon nr. 16

Saksoverskrift:

- ligere forretningsfører har hevdet at dette kravet ikke foreldes, og det er heller ikke trukket. Jeg har dokumentasjon på at fellesutgiftene for disse to månedene er betalt.
- Fellesutgifter for august 2023, også her har jeg dokumentasjon på at fellesutgiftene for denne måneden er betalt.
- Krav om ekstra innbetalinger i 2024 til finansiering av betaling av angivelig gjeld til tidligere og nåværende styremedlemmer. Dette kravet er det reklamert på fra min side, reklamasjonen er ikke besvart, men det er sendt inkassovarsel i strid med regelverket.

Sameiet bør være bekymret over hvor innbetalingene av fellesutgifter for seksjon nr 16 for april og mai 2017 og august 2023 er blitt av ettersom

Vedtak (forslag):

Sameiet krever at tidligere regnskapsfører dokumenterer hvor innbetalingene av fellesutgifter for seksjon nr. 16 er blitt av. Dersom slik dokumentasjon ikke presenteres innen en måned etter at kravet er fremmet, sendes bekymringsmelding til Finanstilsynet.

Sak meldt til ordinært årsmøte 26.06.2025 i Sameiet Jacob Aalls gate 11 av Jan Opsal, eier av seksjon nr. 16

Saksoverskrift:

Nåværende og tidligere styremedlemmers ansvar for urettmessig utbetaling til dekning av angivelig gjeld til nåværende og tidligere styremedlemmer.

Saken gjelder:

Styret vedtok følgende i møte 14.02.2024, sak 2:

Sameiet har gjeld til tidligere og nåværende styremedlemmer da styrehonorar ikke har blitt utbetalt på flere år. Styret har besluttet å utbetale utestående styrehonorar på kr. 308.070 inklusiv arbeidsgiveravgift, ved ekstraordinær innbetaling i tre terminer, 1/3, 1/7 og 1/10.

Denne beslutningen er svært problematisk av flere grunner:

1) Den påståtte gjelden til tidligere og nåværende styremedlemmer på kr 308.070 inklusiv arbeidsgiveravgift er det ikke mulig å finne igjen i sameiets regnskaper.
2) Styret signerte 22.03.2024 regnskapet for 2023, og her finnes det ingen opplysninger om gjeld til nåværende og tidligere styremedlemmer, noe slikt skulle selvsagt vært opplyst eksplisitt i regnskapet eller i notene. Det ser ut tio å dreie seg ut fra vedtaket om en angivelig gjeld på kr 270.000 i styrehonorar og kr 38.070 i arbeidsgiveravgift.
3) Ut fra regnskapet for 2023 må det legges til grunn at styrehonorar på kr 105.000 pluss arbeidsgiveravgift ble utbetalt i 2023, selv om innkallingen til årsmøtet i 2023 inneholdt forslag om styrehonorar på kr 30.000. Det har ikke lyktes å få tilgang til protokollen fra årsmøtet i 2023 til tross for krav om å få utlevert signert protokoll fra dette årsmøtet med henvisning til § 53 i eierseksjonsloven, der det heter: «Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.» Det er derfor umulig å vite hvorfor styrehonoraret ble på 350 % av det opprinnelige forslaget.
4) På denne bakgrunnen må en legge til grunn at den angivelige gjelden er knyttet til styreperioder som ble avsluttet tidligere, til og med 2022.
5) Men regnskapene som styremedlemmene selv har signert, viser ikke at det skal ha blitt bygget opp gjeld til de samme styremedlemmene, regnskapene inkl. noter for 2023, 2022, 2021 og 2020 (her er også tallene for 2019 inkludert).
6) Dersom sameiet hadde hatt gjeld til nåværende og tidligere styremedlemmer, skulle dette kommet frem i balansen i sameiets regnskaper, og det antas at de regnskapsmessige prinsipper som det henvises til før notene, innebærer at en slik gjelde skulle vært tydelig spesifisert.

7) Dersom den angivelige gjelden hadde vært ført i sameiets balanse, ville dette ha redusert formuen for seksjonseierne og dermed formuesskatten for de eierne som betaler formuesskatt. Dersom gjelden er blitt bygget opp over tid, vil
8) Ettersom den angivelige gjelden ikke har fremkommet i balansen, har også nye eiere kjøpt sin seksjon på sviktende premisser, dersom sameiet har hatt gjeld som er holdt skjult.
9) Ved overdragelse av eiendom med gjeld, skal dokumentavgiften til staten beregnes av summen av kjøpesum og boligselskapets gjeld. Derfor vil det å skjule gjeld i et boligselskap, også kunne føre til avgiftsunndragelse ved overdragelse av bolig
10) Skattemessig kan styrehonorar være skattepliktig det året rettigheten ble etablert, enten utbetaling skjer dette året eller ikke. Det kan være at styrets medlemmer har skaffet seg en urettmessig skattekreditt ved å hevde at de har et krav som sameiet, samtidig som de som styremedlemmer holder denne angivelige gjelden skjult i regnskapet og heller ikke informerer skatteetaten om at de har oppnådd en fordel vunnet ved arbeid, men velger å holde denne skjult.
11) Jeg har som eier av seksjon nr. 16 reklamert på kravet om ekstra innbetalinger, men ikke mottatt svar på reklamasjonen, bare et inkassovarsel, noe som er i strid med regelverket for omstridte krav.
12) Jeg leverte inn en sak om dette forholdet til ordinært årsmøte 2024, men jeg har ikke mottatt signert protokoll fra møtet til tross for en rekke krav om å få utlevert signert protokoll fra dette årsmøtet med henvisning til § 53 i eierseksjonsloven, der det heter: «Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.»

Vedtak (forslag)

1) Nåværende og tidligere styremedlemmer som har medvirket til og/eller mottatt utbetalinger som følge av styrevedtak i styremøte 14.02.2024, sak 2, skal holdes solidarisk ansvarlige for tilbakeføring av det beløp som er utbetalt som følge av dette vedtaket.
2) Styret skal legges frem for alle sameierne en fullstendig oversikt over hvem som har fått utbetalinger som følge av styrevedtaket i sak 2 i styremøte 14.02.2024, og hvordan utbetalingen til den enkelte er beregnet.

Resultatregnskap

Sameiet Jacob Aalls gate 11

	Note	2020	2019
Andre driftsinntekter		564 840	552 542
Sum driftsinntekter		**564 840**	**552 542**
Lønnskostnad	1	0	32 115
Annen driftskostnad	2	535 413	492 722
Sum driftskostnader		**535 413**	**524 837**
Driftsresultat		**29 427**	**27 705**
Annen renteinntekt		91	129
Sum finansinntekter		**91**	**129**
Sum netto finansposter		**91**	**129**
Ordinært resultat før skattekostnad		**29 518**	**27 834**
Ordinært resultat		**29 518**	**27 834**
Årsresultat		**29 518**	**27 834**
Overført egenkapital	4	29 518	27 834
Sum disponert		**29 518**	**27 834**

Balanse

Sameiet Jacob Aalls gate 11

	Note	2020	2019
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		52 669	40 759
Andre fordringer	5	98 965	93 787
Sum fordringer		**151 634**	**134 546**
Investeringer			
Bankinnskudd,kontanter o.l.		**102 511**	**111 405**
Sum omløpsmidler		**254 145**	**245 951**
Sum eiendeler		**254 145**	**245 951**

Balanse

Sameiet Jacob Aalls gate 11

	Note	2020	2019
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	169 915	140 397
Sum opptjent egenkapital		169 915	140 397
Sum egenkapital		**169 915**	**140 397**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		69 230	65 941
Annen kortsiktig gjeld		15 000	39 613
Sum kortsiktig gjeld		**84 230**	**105 554**
Sum gjeld		**84 230**	**105 554**
Sum egenkapital og gjeld		**254 145**	**245 951**

Oslo, 08.06.2021
Styret for Sameiet Jacob Aalls gate 11

Johan Ziener Thronsen	Ellen Raastad	Cecilie Ziener Thronsen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Sameiet Jac. Aallsgt. 11

Noter til regnskapet for 2020

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.
Unntaksreglene for små foretak er benyttet for alle poster der det foreligger slik valgadgang. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer er oppført til pålydende.

Note 1: Lønn

	2020	2019
Styrehonorar	0	30 000
Arbeidsgiveravgift	0	2 115
	0	32 115

Selskapet har ingen ansatte.
De plikter ikke å ha en tjenestepensjonsordning i h.h.t. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2: Reparasjon og vedlikehold bygning

Bryn Byggklima	14 974
Acces Låsspecialisten	5 929
Schneider Elektro	31 228
Vaktmester	1 799
El-installasjoner	22 537
Øvrige små	6 098
	82 565

Note 3: Bankinnskudd
Selskapet har ingen bundne bankinnskudd pr. 31.12.20

Note 4: Egenkapital

Egenkapital pr. 01.01.20	140 397
Årets resultat	29 518
Egenkapital pr. 31.12.20	169 915

Note 5: Forskuddsbetalte kostnader

Telia Norge AS	30 610
Kone AS	28 754
IF Forsikring	39 601
	98 965

Resultatregnskap

Sameiet Jacob Aalls gate 11

	Note	2021	2020
Andre driftsinntekter		564 840	564 840
Sum driftsinntekter		**564 840**	**564 840**
Annen driftskostnad	2	546 233	535 413
Sum driftskostnader		**546 233**	**535 413**
Driftsresultat		**18 607**	**29 427**
Annen renteinntekt		0	91
Sum finansinntekter		**0**	**91**
Sum netto finansposter		**0**	**91**
Ordinært resultat før skattekostnad		**18 607**	**29 518**
Ordinært resultat		**18 607**	**29 518**
Årsresultat		**18 607**	**29 518**
Overført egenkapital	4	18 607	29 518
Sum disponert		**18 607**	**29 518**

Balanse

Sameiet Jacob Aalls gate 11

	Note	2021	2020
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		41 742	52 669
Andre fordringer	5	105 033	98 965
Sum fordringer		**146 775**	**151 634**
Investeringer			
Bankinnskudd,kontanter o.l.		**150 518**	**102 511**
Sum omløpsmidler		**297 293**	**254 145**
Sum eiendeler		**297 293**	**254 145**

Balanse

Sameiet Jacob Aalls gate 11

	Note	2021	2020
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	188 522	169 915
Sum opptjent egenkapital		188 522	169 915
Sum egenkapital		**188 522**	**169 915**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		83 267	69 230
Annen kortsiktig gjeld		25 504	15 000
Sum kortsiktig gjeld		**108 771**	**84 230**
Sum gjeld		**108 771**	**84 230**
Sum egenkapital og gjeld		**297 293**	**254 145**

Oslo, 20.05.2022
Styret for Sameiet Jacob Aalls gate 11

Johan Ziener Thronsen	Ellen Raastad	Cecilie Ziener Thronsen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Sameiet Jac. Aallsgt. 11

Noter til regnskapet for 2021

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.
Unntaksreglene for små foretak er benyttet for alle poster der det foreligger slik valgadgang.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer er oppført til pålydende.

Note 1: Lønn

	2021	2020
Styrehonorar	0	0
Arbeidsgiveravgift	0	0
	0	0

Selskapet har ingen ansatte.
De plikter ikke å ha en tjenestepensjonsordning i h.h.t. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2: Reparasjon og vedlikehold bygning

Bryn Byggklima	35 424
Schneider Elektro	17 869
Vaktmester	7 250
Øvrige små	8 090
	68 633

Note 3: Bankinnskudd
Selskapet har ingen bundne bankinnskudd pr. 31.12.21

Note 4: Egenkapital

Egenkapital pr. 01.01.21	169 915
Årets resultat	18 607
Egenkapital pr. 31.12.21	188 522

Note 5: Forskuddsbetalte kostnader

Telia Norge AS	31 692
Kone AS	30 537
IF Forsikring	42 805
	105 033

Resultatregnskap

Sameiet Jacob Aalls gate 11

	Note	2022	2021
Andre driftsinntekter		564 840	564 840
Sum driftsinntekter		**564 840**	**564 840**
Annen driftskostnad	2	564 452	546 233
Sum driftskostnader		**564 452**	**546 233**
Driftsresultat		**388**	**18 607**
Annen renteinntekt		650	0
Sum finansinntekter		**650**	**0**
Annen rentekostnad		51	0
Sum finanskostnader		**51**	**0**
Sum netto finansposter		**599**	**0**
Ordinært resultat før skattekostnad		**987**	**18 607**
Ordinært resultat		**987**	**18 607**
Årsresultat		**987**	**18 607**
Overført egenkapital	4	987	18 607
Sum disponert		**987**	**18 607**

Balanse

Sameiet Jacob Aalls gate 11

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		91 889	41 742
Andre fordringer	5	84 413	105 033
Sum fordringer		**176 302**	**146 775**
Investeringer			
Bankinnskudd,kontanter o.l.		**103 312**	**150 518**
Sum omløpsmidler		**279 614**	**297 293**
Sum eiendeler		**279 614**	**297 293**

Balanse

Sameiet Jacob Aalls gate 11

	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	189 509	188 522
Sum opptjent egenkapital		189 509	188 522
Sum egenkapital		**189 509**	**188 522**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		55 670	83 267
Annen kortsiktig gjeld		34 435	25 504
Sum kortsiktig gjeld		**90 105**	**108 771**
Sum gjeld		**90 105**	**108 771**
Sum egenkapital og gjeld		**279 614**	**297 293**

Oslo, 31.05.2023
Styret for Sameiet Jacob Aalls gate 11

Johan Ziener Thronsen
Styrets leder

Ellen Raastad
Styremedlem

Cecilie Ziener Thronsen
Styremedlem

Jonas Ziener Thronsen
Styremedlem

Sameiet Jac. Aallsgt. 11

Noter til regnskapet for 2022

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.
Unntaksreglene for små foretak er benyttet for alle poster der det foreligger slik valgadgang. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer er oppført til pålydende.

Note 1: Lønn

	2022	2021
Styrehonorar	0	0
Arbeidsgiveravgift	0	0
	0	0

Selskapet har ingen ansatte.
De plikter ikke å ha en tjenestepensjonsordning i h.h.t. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2: Reparasjon og vedlikehold bygning

Bryn Byggklima	13 390
Schneider Elektro	28 182
Vaktmester	1 418
Heis	3 761
Acces Lås	5 498
	52 249

Note 3: Bankinnskudd
Selskapet har ingen bundne bankinnskudd pr. 31.12.22

Note 4: Egenkapital

Egenkapital pr. 01.01.22	188 522
Årets resultat	987
Egenkapital pr. 31.12.22	189 509

Note 5: Forskuddsbetalte kostnader

Telia Norge AS	38 716
IF Forsikring	45 697
	84 413

Resultatregnskap

Sameiet Jacob Aalls gate 11

	Note	2023	2022
Andre driftsinntekter		664 840	564 840
Sum driftsinntekter		**664 840**	**564 840**
Lønnskostnad	1	121 920	0
Annen driftskostnad	2	774 042	564 452
Sum driftskostnader		**895 962**	**564 452**
Driftsresultat		**-231 122**	**388**
Annen renteinntekt		1 825	650
Sum finansinntekter		**1 825**	**650**
Annen rentekostnad		0	51
Sum finanskostnader		**0**	**51**
Sum netto finansposter		**1 825**	**599**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-229 297**	**987**
Ordinært resultat		**-229 297**	**987**
Årsresultat		**-229 297**	**987**
Overført egenkapital	4	-229 297	987
Sum disponert		**-229 297**	**987**

Balanse

Sameiet Jacob Aalls gate 11

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		60 970	91 889
Andre fordringer	5	94 650	84 413
Sum fordringer		**155 620**	**176 302**
Investeringer			
Bankinnskudd,kontanter o.l.		**36 366**	**103 312**
Sum omløpsmidler		**191 987**	**279 614**
Sum eiendeler		**191 987**	**279 614**

Balanse

Sameiet Jacob Aalls gate 11

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-39 788	189 509
Sum opptjent egenkapital		-39 788	189 509
Sum egenkapital		**-39 788**	**189 509**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		85 932	55 670
Skyldige offentlige avgifter		16 920	0
Annen kortsiktig gjeld		128 923	34 435
Sum kortsiktig gjeld		**231 775**	**90 105**
Sum gjeld		**231 775**	**90 105**
Sum egenkapital og gjeld		**191 987**	**279 614**

Oslo, 22.03.2024
Styret for Sameiet Jacob Aalls gate 11

Tom Hoelsveen
Styrets leder

Ellen Raastad
Styremedlem

Cecilie Ziener Thronsen
Styremedlem

Jonas Ziener Thronsen
Styremedlem

Sameiet Jac. Aallsgt. 11

Noter til regnskapet for 2023

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.
Unntaksreglene for små foretak er benyttet for alle poster der det foreligger slik valgadgang. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer er oppført til pålydende.

Note 1: Lønn

	2023	2022
Styrehonorar	105 000	0
Arbeidsgiveravgift	16 920	0
	121 920	0

Selskapet har ingen ansatte.
De plikter ikke å ha en tjenestepensjonsordning i h.h.t. lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Gjelder ikke ubetalt honorar for 2020, 2021, 2022 samt avsetning for 2023

Note 2: Reparasjon og vedlikehold bygning

Schneider Elektro vedl av heis	5 154
Acces Låsspesialisten 2 fakt. for rep og system nøkel	3 070
Bryn Byggklima service og filter	4 796
Elektriker Gruppen 2 nye downlights trappegang	10 923
Bryn Byggklima ny vifte	56 250
Elektriker Gruppen 2 lamper kjeller	10 357
Oslo og AkershusEiendom malerarbeid	48 750
Elektriker Gruppen nye downlights 4 og 5 etg 4 stk	11 619
Elektriker Gruppen nye downlights 3 og 6 etg 4 stk	11 850
Bryn Byggklima serviceavtale	13 417
Oslo og AkershusEiendom murerarbeid	13 750
Elektriker Gruppen nye downlights 1 etg og drivere	12 345
	202 281

Note 3: Bankinnskudd
Selskapet har ingen bundne bankinnskudd pr. 31.12.23

Note 4: Egenkapital

Egenkapital pr. 01.01.23	189 509
Årets resultat	-229 297
Egenkapital pr. 31.12.23	-39 788

Note 5: Forskuddsbetalte kostnader

Telia Norge AS	43 732
IF Forsikring	26 204
Andre fordringer	24 714
	94 650

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Jacob Aalls gate 11 torsdag 26.06.2025 kl. 18:00 - i garasje/ kjeller i Jacob Aalls gate 11.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Jacob Aalls gate 11

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Mette Gro Eriksen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 8 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 9 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:
Mette Gro Eriksen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Fredrik Hølland 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 2024

Korreksjon til Forretningsførsel- og regnskapsførsel

Forvaltning i 2024
Autorisert regnskapsførerselskap : Inventum Revisjon AS med org.nr: 927088657.
Fra 1. januar 2025 ble Oslo og Omegn Boligforvaltning AS valgt som ny forvalter

Protokolltilførsel fra seksjonseier Jan Opsal til sak 2:

Styret i Sameiet Jacob Aalls gate 11 har i en årrekke systematisk brutt en rekke bestemmelser i eierseksjonsloven, for eksempel i §§ 41, 45 og 53 på en måte som har forhindret seksjonseiere fra å ivareta sine rettigheter i sameiet og være med på å ivareta sameiets interesser, til dels også i 2025. Disse lovbruddene kan også ha medført at sameiet har tapt betydelige beløp, som nå styret vil kreve at sameierne dekker inn. Det er også avdekket betydelige forsømmelser med tanke på styrets ansvar for å ta vare på bygningen.

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Protokolltilførsel fra seksjonseier Jan Opsal til sak 3:

Det er grunn til sterk uro med tanke på hvordan styret og sameiets forretningsfører har håndtert spørsmålet om styrehonorar de siste årene:

Årsmøtet 2023: Vedtok et styrehonorar på kr 30.000, men vedtok at dette skulle utbetales i 2022!

Årsregnskap for 2023: Viser at kr 105.000 i styrehonorar (pluss arb.g.avg.) ble utbetalt i 2023, dette beløpet var uten dekning i vedtak i årsmøtet.

Styremøte 14.02.2024, sak 2: Styret hevder at Sameiet Jacob Aalls gate 11 har gjeld til tidligere og nåværende styremedlemmer på kr 270.000 (pluss arb.g.avg. ble summen kr 308.070), styret sendte ut krav til seksjonseierne på innbetaling av beløpet.

Årsmelding for 2023, godkjent av styret 22.03.2024: Angivelig skyldig styrehonorar kr 136.920 inkl. arb.g.avgift, dette gir tilsvarer kr 120.000 ekskl. arb.g.avg.

Årsregnskap for 2023, godkjent av styret 22.03.2024: Skyldig styrehonorar på kr 136.920 finnes ikke i balansen.

Årsregnskap for 2024: Skyldig styrehonorar ikke omtalt i det hele tatt.

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent med 7 stemmer for og 2 stemmer mot.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets resultat ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap og det overskytende overført til opptjent egenkapital.

3.3 Orientering om budsjett for 2025

Felleskostnadene øker med 30 % fra og med august 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Holdes likt som i fjor (2024) på kr. 30 000,-

Vedtak:
Styret honoreres med kr 30000,-

4. Orientering fra styret

Styret orienterer om behov for å utbedre fasade med fugeskjøter og beslag for å stoppe risiko for vannskader i gavelvegg + lekkasjer ned til kjeller.

Det er pt registrert lekkasje innvendig i seksjon 11.Det er sjekket med forsikringsselskap, de dekker ikke disse arbeidene.

Det er også avdekket manglende brannfuge i trapperom mellom kjeller og 1 etg, dette må utbedres omgående

Styret foreslår å etablere et sluk i korridor foran søppelrom, dette for å forhindre oversvømmelse ved styrtregn. Dette har skjedd ved 2 anledninger allerede og skaper skader på bygningen.

I tillegg er blandeventilen på fellesvarmtvannstanker defekt og de har sprutet ut varmtvarm noe som igjen har medført ekstra høye strømregninger. Rørlegger har meldt at den ene MÅ skiftes, anbefalt å skifte begge berederne. Styret avventer tilbud på utskiftning av varmtvannsberederne.

Styret orienterer om vaktmestertjenestene på årsmøtet: Vaktmester ABO ringes ved behov/ utløsning av alarmer e.l. Vaktmester skal kontaktes via styret. Kan også kontaktes for egen regning ved behov.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om kapitalinnkreving

Styret opplyser om at det må innhentes ekstra kapital for å dekke utgifter til de planlagte utbedringer, totalt 350.000,-.

Styret anbefaler at dette løses med ekstraordinær innbetaling.

Alternativ må vi søke om lånefinansiering.

Vi ønsker at årsmøtet skal stemme over dette.

Vedtak:
Styret anbefaler at dette løses med ekstraordinær innbetaling kr 350 000,-.

8 stemte for, 1 stemte blankt. ***Forslaget ble vedtatt.***

5.2 Forslag fra Nora Kvinen

Forslag om å lage Facebook-gruppe for sameiet.

Anna Garborg organiserer facebook-gruppe.

Forretningsfører, presenterer kommunikasjonsplattformen naborom.no for styret.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5.3 Forslag fra Jan Opsal

Se vedlegg for saksfremstilling.

Vedtak:

OBF tar kontakt med Stella i Inventum Revisjon AS for å sjekke restansen til seksjon 16. Etter at OBF har videreformidlet samtale /kommunikasjon med Stella tar styreleder Tom Hoelsveen kontakt med Opsal.

5.4 Forslag fra Jan Opsal

Se vedlegg for saksfremstilling.

Vedtak (forslag)

1) Nåværende og tidligere styremedlemmer som har medvirket til og/eller mottatt utbetalinger som følge av styrevedtak i styremøte 14.02.2024, sak 2, skal holdes solidarisk ansvarlige for tilbakeføring av det beløp som er utbetalt som følge av dette vedtaket.

2) Styret skal legges frem for alle sameierne en fullstendig oversikt over hvem som har fått utbetalinger som følge av styrevedtaket i sak 2 i styremøte 14.02.2024, og hvordan utbetalingen til den enkelte er beregnet

Vedtak:

Pkt 1) Styrevedtak av 14.02.24 som omhandler skyldig styrehonorar kr 270 000,- + arb. giver avg kr 38 070,- er basert på feilaktig opplysninger.

Skyldig styrehonorar ble oppgjort i 2023. jfr res. regnskap 2023.

Pkt 2) Utgår. Innkrevet beløp gikk til dekning av drift 2024. Jfr res. regnskap 2024

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Protokolltilførsel fra seksjonseier Jan Opsal til sak 6:

Det nåværende styret er ansvarlig for:

- Brudd på flere bestemmelser i eierseksjonsloven gjennom en årrekke.
- Omfattende forsømmelser når det gjelder vedlikehold av bygningen.
- Sviktende økonomisk forvaltning som har ført til en rekke ekstra innkrevinger fra seksjonseierne i løpet av kort tid.
- Manglende oppfølging av ovennevnte forhold i form av styremøter.

På denne bakgrunnen er det urovekkende at styreleder Tom Hoelsveen og styremedlemmene Ellen Raastad og Cecilie Ziener Throndsen alle søker gjenvalg. All erfaring tilsier at det er behov for fornyelse i et styre som gjennom så mange år har stått for slike forsømmelser uten noen form for selvkritikk eller erkjennelse av egen svikt.

Styreleder som har fullført sin periode: Tom Hoelsveen (stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Tom Hoelsveen ble gjenvalgt som styreleder for 1 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Ellen Raastad (stiller til gjenvalg)

Cecilie Ziener Thronsen (stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Ellen Raastad og Kimberly Turner ble valgt for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Kimberly Turner (stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Cecilie Ziener Thronsen ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Årsmøtet ble hevet kl.20.30

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Tom Hoelsveen til 2026
Styremedlem, Ellen Raastad til 2026
Styremedlem, Kimberly Turner til 2026
Varamedlem, Cecilie Ziener Thronsen til 2026

På årsmøtet ble det akseptert at Jan Opsal skulle få sende inn sine protokolltillegg i etterkant av møtet.

Styret stiller seg uenig i Jan Opsal sine tillegg, men ønsker ikke å utdype disse noe mer da dette ble ferdig diskutert på årsmøtet i 2024.

Protokoll for Sameiet Jacob Aalls gate 11

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mette Gro Eriksen (sign.)	10.07.2025
Sekretær	Mette Gro Eriksen (sign.)	10.07.2025
Protokollvitne	Fredrik Hølland (sign.)	10.07.2025

Vedtekter

for

JACOB AALLSGATE 11 BOLIGSAMEIE

Vedtatt på sameiermøte den 11. februar 2010

VEDTEKTER

for Jacob Aalls gate 11 Boligsameie
Vedtatt på sameiermøte den 11.02.2010

§ 1 Navn

Sameiets navn er: Jacob Aalls gate 11 Boligsameie. Sameiet består av 18 boligseksjoner og 1 næringsseksjon av eiendommen gnr. 215, bnr. 121 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 29.11.06 og reseksjonering tinglyst den 22.02.07.

§ 2 Formål

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøte, jfr. § 5.

§ 3 Eierbrøk

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon med den sameiebrøk den har i henhold til oppdelingsbegjæringen. Ellen Raastad har, som opprindelig grunneier, rett til å eie 3 –tre– seksjoner.

§ 4 Rettslig rådighet

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg skal meddeles styret til registrering. Ved salg og fremleie plikter sameierne å meddele dette skriftlig til styret for registrering. Sameierne plikter ved fremleie å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for Sameiet.

Garasjene i bygget kan ikke selges, overdras eller leies ut til person som ikke er seksjonseier, hverken samlet eller hver for seg. Dersom ingen i bygget er interessert i å leie til normal markedsleie, kan garasjeplass likevel leies ut til utenforstående for inntil ett år av gangen.

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt og er innforstått med at brudd på disse er brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Hva gjelder mislighold, henvises det til eierseksjonslovens regler.

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med et beløp lik folketrygdens grunnbeløp for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, cfr. Eierseksjonsl. § 25.

Innehaveren av den enkelte seksjon er ansvarlig for betaling av seksjonens andel av driftsutgifter til Sameiet, eventuelt andre utgifter som Sameiet har bestemt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 5 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært og ekstraordinært sameiermøte innkalles på den måte og med de frister som følger av eierseksjonsloven.

Det kreves 2/3-dels flertall av antall seksjoner for vedtak om endring av vedtekter og husordensregler.

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Styrets årsberetning
2. Behandle og eventuelt godkjenne regnskapet for foregående år, herunder budsjett for inneværende år
2. Valg av styre med vararepresentanter
4. Valg av revisor
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 6 Styret

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av sameiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.
Styret velges av sameiermøtet og skal bestå av 1 til 3 medlemmer inkludert leder. Dersom det velges 1 eller 2 styremedlemmer skal det velges varamedlem. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmene og styrets leder velges for 1 år av gangen.
Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges.

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med almindelig flertall. I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder. Styret kan meddele prokura.

§ 7 Byggets karakter

For å opprettholde byggets karakter, kan styret treffe bestemmelser om fargevalg ved maling av fasader, farge og typevalg av eventuelle markiser og andre forhold som har betydning for byggets utseende. Skilting av postkasser, ringetablåer etc. skal ha ensartet utseende og til enhver tid være oppdatert.

§ 8 Vedlikehold, fellesutgifter

Vedlikehold følger de almindelige regler i eierseksjonsloven.
Fellesutgiftene fordeles etter eierbrøken.
Styret fastsetter à konto beløp til dekning av fellesutgiftene i henhold til vedtatt budsjett.
Unnlatelse av å betale de utliknete andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 9 Forsikring

Sameiet tegner huseierforsikring. Premien betales gjennom fellesutgiftene. Ved innvendig skade på en seksjon som dekkes av forsikringen, betaler sameieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold, samt annen skade på fellesarealer, dekkes av Sameiet.
Den enkelte sameier er ansvarlig for forsikring i forbindelse med sitt eget innbo, løsøre og bygningsmessige innredninger.

§ 10 Eierseksjonsloven

For øvrig kommer lov av 23. mai 1997, nr. 31 om eierseksjoner til anvendelse.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

A38 Arkitekter AS v/ Rune Ramfelt og Francois-Xavier Pons
Sarbuvollveien 38
1363 HØVIK

Dato: 06 DES. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200500496-48 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JACOB AALLS GATE 11	Eiendom:	215/121/0/0
Tiltakshaver:	Nordisk Husprosjekt AS	Adresse:	Hoffsjef Løvenskioldsv. 69 B, 0382 OSLO
Søker:	A38 Arkitekter AS	Adresse:	Sarbuvollveien 38, 1363 HØVIK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - JACOB AALLS GATE 11

Tillatelse til å ta i bruk tiltak som krever tillatelse etter Plan- og bygningslovens § 93.

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven, (pbl) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) Kap. IX § 34.

Brukstillatelsen gjelder leiligheter og fellesarealer, bortsett fra parkeringsanlegget. Det må foreligge driftstillatelse eller tilsagn fra Heiskontrollen før heisen tas i bruk.

Ifølge kontrollerklæringer fra ansvarlig kontrollerende er det ikke avdekket vesentlige feil og mangler som er til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.01.2007.

Sluttrapport for avfallshåndteringen må være innsendt og godkjent før det kan utstedes ferdigattest.

Dette vedtaket kan påklages, se tidligere vedlagt orientering om klageadgang. Frist for å klage er tre uker etter mottakelsen av dette brev.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Nils Hjermann
for avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Kopi til:
Nordisk Husprosjekt AS v/ Morten Dahl, Hoffsjef Løvenskiolds vei 69 B, 0382, OSLO

Jacob Aalls gate 11

Nabolaget Frogner stadion/Majorstuen sør - vurdert av 145 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	5 min 0.4 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	12 min 1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	14 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen Linje 2B	1 min 0.1 km
Frogner stadion Linje 12	2 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 5.6 km

BARNEHAGER

Julius barnehage (1-5 år) 42 barn	3 min 0.2 km
Frogner barnehage (0-5 år) 66 barn	5 min 0.4 km
Hegdehaugen barnehage (1-4 år) 38 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Neuberggt.	2 min
Joker Arbosgate	3 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Valkyrien	4 min
Apotek 1 Sfinxen	3 min
Vinmonopolet Valkyrien	4 min

SPORT

Majorstua skole	4 min
Frognerparken Tennisanlegg	5 min
Artesia Trening	1 min
Synergy	3 min

«Sentralt og hyggelig, store grønne lunger»

— Sitat fra en lokalkjent

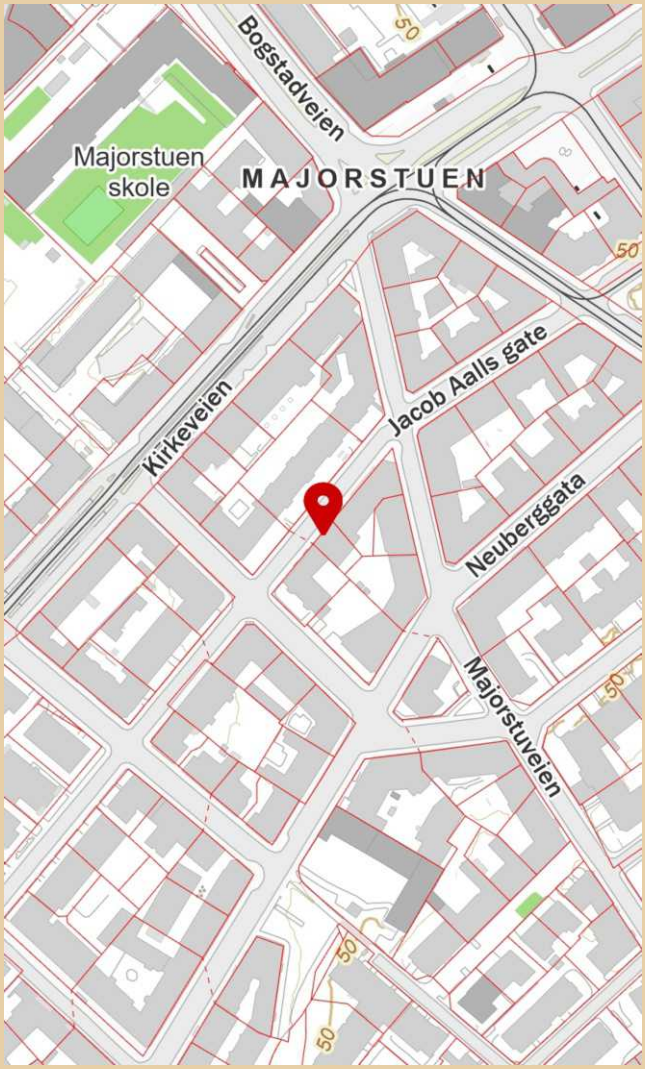
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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 11, 0368 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 121, Snr. 8, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250315

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Fridtjof Sparbo

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 478 17 317

E-post: fridtjof.sparbo@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.
