

Jacob Aalls gate 12A



Velkommen til

Jacob Aalls gate 12A



Salgsoppgaven produsert 29. januar 2026

Majorstuen

Rålekker og gjennomført selveier med høy standard | Peis| Lekre, eksklusive detaljer | Rolig bygård| God takhøyde

Prisantydning	8 300 000,-
Fellesgjeld	5 600,-
Omkostninger	209 000,-
Totalpris	8 514 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 971,-
BRA-i	72 kvm
Totalt BRA	86 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1897

Ansvarlig megler	Renee Benedicte Løkke
Telefon	905 52 105
E-post	renee@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Østensjø v/ Renee B. Løkke har gleden av å presentere Jacob Aalls gate 12A | En særdeles flott og rålekker selveierleilighet med gjennomført finish, god planløsning og gjennomgående høy standard. Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet på Majorstuen med "alt" av fasiliteter rett utenfor døren. Her får kjøper gleden av klassiske detaljer som stukkatur, rosett, doble fløydører og dype vinduskarmer. Grip sjansen med blant annet disse fordelene:

  Innbydende kjøkken m/alt integrert
- Delikat, romslig baderom
- Lekre klassiske detaljer
- Eikegulv i heltre
- Generøs takhøyde
- Eksklusive materialvalg
- Vinduer fra 2010
- Lave felles- og strømkostnader
- Loft- og kjellerbod
- Rolig og hyggelig bakgård
- Kun 5 min gange til Bogstadveien, Majorstuen T-bane og en rekke fasiliteter

Arealer og innhold

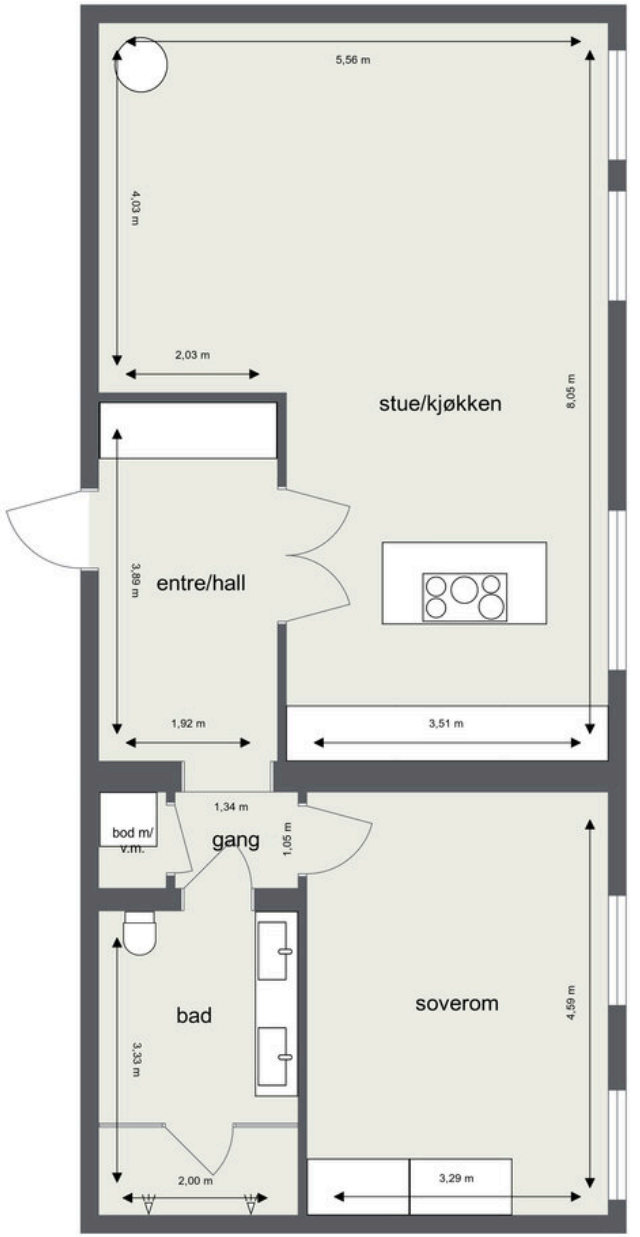
BRA-i:	72 kvm
BRA-e:	14 kvm
Totalt BRA:	86 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré/hall, bod m/vanninstallasjon, soverom, stue/kjøkken og bad
Total BRA: 72 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 12 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 12 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod
Total BRA: 2 kvm.



Jacob Aalls gate 12a




MOVE


















USB Charger


























DU KOMMER IKKE
TIL DØRE
































Markedsplassen
Blomster




COLOSSEUM


ESPRESSO HOUSE

Informasjon

Jacob Aalls gate 12A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0010/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Jacob Aalls gate 12A, 0368 OSLO
Gnr 215, bnr 122, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Emil Kristoffer Feet

Kjøpesum og omkostninger
8 300 000,- (Prisantydning)
5 600,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 305 600,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
207 620,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
209 000,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
221 700,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
8 514 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 527 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1897

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 86 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré/hall, bod m/vanninstallasjon, soverom, stue/kjøkken og bad
Total BRA: 72 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 12 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 12 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod
Total BRA: 2 kvm.

Ikke målbare arealer:
Det medfølger loftsbod med skråtak og arealet er ikke målbart i sin helhet.
Gulvareal er oppmålt til 3,8 m^2.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré/hall, bod m/vanninstallasjon, soverom, stue/kjøkken og bad.
Det medfølger loftsbod med skråtak og arealet er ikke målbart i sin helhet.
Gulvareal er oppmålt til 3,8 m^2.
Leiligheten disponerer kjellerbod på 11,68 m^2 Bod er merket med leilighetsnummer for oppmåling av areal BRA-e.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:
Innvendig > Innvendige dører - 2:
- Dør trolig fra byggeåret med naturlige skjevheter i konstruksjonen, noe oppsprekking i overflater og ingen mulighet for låsing av skåte mot gulv/terskel.

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Ifølge NS 3600 skal avtrekk karakteriseres med TG 2 dersom det ikke er etablert forsert avtrekk.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Veggmontert wc m/skjult sisterne:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Parkering

Leiligheten disponerer ikke egen parkeringsplass. Området er en del av Oslo kommunes beboerparkeringsordning, sone A. Ler mer på kommunen sine sider for priser. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Det er ikke blitt utført arbeid på bad/våtromm. Et rør fra den ene vasken på badet ble byttet fra soverom ved siden av.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Muremester Ole Krav - Mars 2024.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Alfa elektro - 2022 til 2024. Satt inn spotter, fjernet spotter, lagt stikkontakter i lister. Justert lysbrytere.
- Foreligger det en samsvarserklæring? Ja

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Ceres eiendom. Avløpsrør er byttet på den ene vasken på badet. Samt er vannstoppere installert alle steder hvor det tappes vann. 2023.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja. Da jeg overtok leiligheten var det veldig skjeve gulv, som må foventes med et bygg fra denne epoken. Gulvene har blitt rettet ut.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja. Byggets avløpsrør har tettet seg ved et punkt, på grunn av papir som ikke var oppløselig i vann.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Salgsoppgave fra 2022.

Bygningssakkyndig

Per Eddie Ekrem

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

Klassisk bygård på 4 etasjer, kjeller og loft, med byggeår 1897. Oppført i murverk med glattpussede utvendige fasader som er utsmykket med stukkaturer og omramminger. Steinbelagt adkomst til gården med videre gjennomgang/portom til fellestrapper. Yttertak i saltakskonstruksjon, antatt tekket med takstein e.l. Uisolert kaldloft med boder og det er kjeller i grovmur og med bodarealer. Etasjeskillere i trebjelkelag - opprinnelig med stubbloft.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til XXX. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming skjer via elektriske panelovner og varmekabler på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 971,- pr. mnd.

Felleskostnadene inkluderer kabel-tv og bredbånd fra Telia, trappevask, kommunale avgifter, nedbetaling av andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 004 984,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 019 936,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har kollektiv avtale med Telia. Standard TV-pakke og Internett er inkludert. Hver enkelt kjøper det de ønsker i tillegg av kanaler, pakker, utstyr og kapasitet.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Jacob Aalls gate 12, orgnr. 979206119

Om sameiet

Styreleder informerer pr. 27.01.2026 at det tas sikte på en enklere flikking på fasaden ut mot Jacob Aalls gate i løpet av 2026 tilsvarende det vi gjorde for noen år siden i indre gårdsrom. Hvis vi får det slik vi ønsker klarer vi dette for noen hundre tusen som vi vil finansiere ved en engangsinnbetaling fra sameierne fordelt etter brøk. Det er ikke planlagt en komplett fasadejobb til store beløp. Detaljert plan foreligger ikke.

Vi har en pragmatisk tilnærming til drift av fellesarealene. Vi har vaktmester og trappevask betalt på felles og det har fungert fint. Jeg tror eierne trives godt. Etter mitt syn er beliggenheten super og det er overraskende stille i bakgården på tross av at det er midt i byen.

Forretningsfører

PHM Forvaltning AS

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 5 600,-pr. 01.01.2026

DNB BANK ASA 0%
Annuitetslån, Info pr 31.01.26
Terminer: 12
Løpetid: 31.12.25 - 31.12.26
Restgjeld: 34 775

Andel fellesgjeld: 5 618
IN-ordning: Ja

Sameiet har et lån med IN-ordning. Dersom det er ønskelig å innfri IN-lånet vil felleskostnadene reduseres med kr 532 pr. mnd. Ved ønske om å innfri fellesgjelden kan seksjonseier ta kontakt med styret.

Fellesformue
Kr 27 159,- pr. 31.12.2025

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

Dyrehold
Det er ikke tillat å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning ifg punkt 2.3.2 i vedtektene.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 92028429

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 266 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det skiltes med visningsbukker fra Nordvik ved annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Jacob Aalls gate 12 ligger i et urbant, populært og meget sentralt boligområde på Majorstuen i Oslo, med nærhet til alle typer bymessige fasiliteter, god offentlig kommunikasjon og flotte tur- og rekreasjonsområder. Svært ettertraktet og sentral beliggenhet på Majorstuen, perfekt for deg som ønsker å bo midt i smørøyet, men samtidig godt hevet over områdets travelhet og yrende liv. Blant annet ligger Bogstadveien med alle sine shoppingmuligheter 5 minutters gange meter unna. Bogstadveien er en attraktiv og moderne handlegate, universelt utformet, slik at alle skal ha lik mulighet til å benytte arealene. Følger man Bogstadveien og Hegdehaugsveien ned forbi slottet, når man Karl Johans gate og de øvrige handlegatene i Oslo sentrum på ca. 25 min. På Vestkanttorget arrangeres det brukt- og antikkmarked hver lørdag i perioden mars - desember. Dette er Oslos eldste faste marked og bidrar med yrende folkeliv og god stemning til nabolaget i helgene. Flere ganger i løpet av året arrangeres også Bondens Marked i Valkyrieparken. Få også med deg bondens månedlige marked på Valkyrie Plass.

Det er god tilgang til flere parker. Populære Stensparken ligger rett i nærheten, men det er også gangavstand til Frognerparken og St.Hanshaugen park. For de som ønsker å trene innendørs er det flere treningssentre i området. Kort vei til flere yogasenter, som Sats Yoga Majorstuen. På Bislett Stadion er det også gratis innendørs løpebane. Ønsker man heller å nyte marka tar t-banen deg raskt til Gaustad, Frognerseteren eller Sognsvann som er flotte utgangspunkter for markas unike nettverk av turveier.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 18.02.1897. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er på saksinnsyn.no opplastet tegning datert 01.10.1994 og rammesøknad som omhandler endring av leilighetsinndeling for etasjeplan 2. Ingen ferdigattest er tilgjengelig.
Ift. byggesøknadstegning er det inntegnet bod bak bad. Denne er pr. d.d. omgjort til dusjrom som del av våtrommet. Vegg mellom stue og kjøkken er revet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, felles lekeareal, . For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Eiendommen ligger i område i rød og gul sone for støy fra veg. Det foreligger byggesak på eiendommen som omfatter oppføring av balkong på bygård i Jacob Aalls gate med saksnummer 202514399, se plan og bygg sine sider for meg informasjon.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/215/122/6:
22.10.1896 - Dokumentnr: 900703 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:122
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1947 - Dokumentnr: 402873 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:122
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2026 - Dokumentnr: 96368 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

21.03.1995 - Dokumentnr: 14888 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 74/1802

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.
Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID.

Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.
Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 74 700,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 1 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 5 380,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 230,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 150 010,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 29. januar 2026

Ansvarlig megler

Renee Benedicte Løkke, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90552105

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Jacob Aalls gate 12A

Jacob Aalls gate 12A

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	6 min 0.4 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	12 min 0.9 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	975 elever, 70 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	16 min 1.3 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km

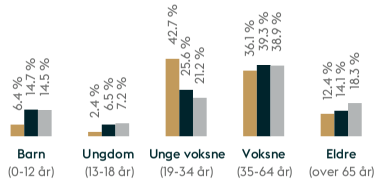
Offentlig transport

Frogner stadion	Linje 12N, 20	2 min 0.2 km
Frogner stadion	Linje 12	2 min 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	24 min 2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 5.3 km

Barnehager

Julius barnehage (1-5 år)	42 barn	4 min 0.3 km
Frogner barnehage (0-5 år)	66 barn	4 min 0.4 km
Hegdehaugen barnehage (1-4 år)	38 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frogner stadion/Majorstue	1.753	1 167
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	4 min
Frogner stadion	5 min
Artesia Trening	2 min
SATS Colosseum	4 min

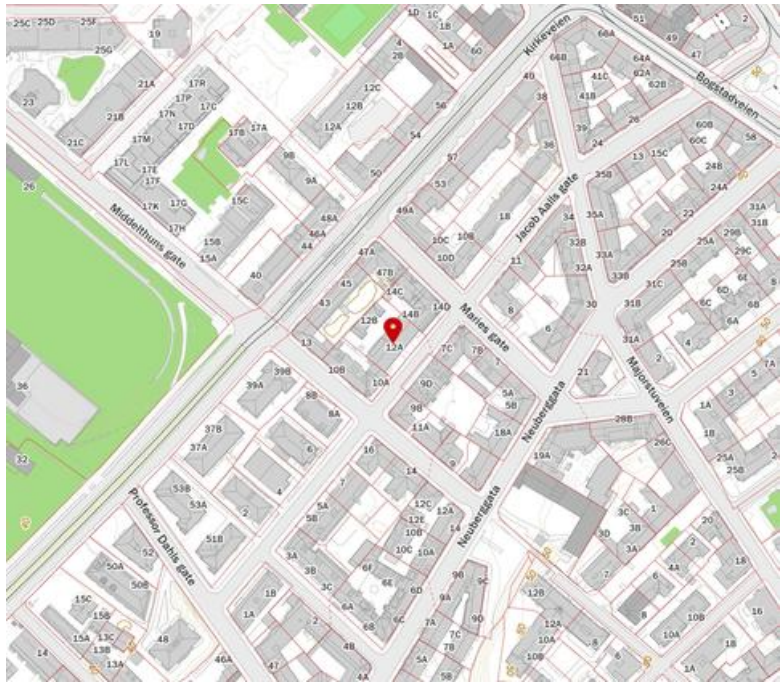
«Sentralt og hyggelig, store grønne lunger»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Jacob Aalls gate 12A, 0368 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 122, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 23.01.2026 **Rapportdato:** 28.01.2026 **Oppdragsnr.:** 18747-26023 **Referansenummer:** VZ1043

Foretak: Peek Eiendom AS **Takstingeniør:** Per-Eddie Ekrem **Vår ref:** Per Eddie Ekrem

AREAL BOLIGKONTROLL

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

Peek Eiendom AS

Rapportansvarlig

Per-Eddie Ekrem
Uavhengig Takstingeniør
per-eddie@takstpartner.no
911 31 873

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Jacob Aalls gate 12A, 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 122
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget bestod i å avholde tilstandsrapport av leilighet med adresse Jacob Aalls gate 12a, seksjonnr. 6.

Leiligheten i Jacob Aalls gate 12A ligger i en klassisk bygård fra 1897 på Majorstuen.
Boligen har et bruksareal (BRA) på totalt 86 m², hvorav BRA-i utgjør ca. 72 m².
Planløsningen fremstår som praktisk og moderne, med entré/hall, bod med vanninstallasjoner (m/vaskemaskin og fordelerskap samt adkomst til krypeloft med varmtvannsbereder), soverom, åpen stue/kjøkkenløsning og bad.
Det medfølger i tillegg loftsbod og kjellerbod.

Innvendig fremstår boligen som gjennomgående oppgradert i senere år, med heltre eikegulv, malte slette vegg- og himlingsflater samt stukkatur.
Vinduer er med malte trerammer og 2-lags energiglass fra 2010, og fremstår i normal stand.

Kjøkkenet er nytt i 2023 med IKEA-innredning, steinbenkeplate og integrerte hvitevarer.

Badet er oppusset ca. 2015 med flislagte overflater og gulvvarme. Det er avvik knyttet til manglende dokumentasjon på lekkasjesikring/drenshull for innebygget sisterne.

Oppvarming skjer via elektriske panelovner og varmekabler på bad.
Varmtvannsbereder fra 2014 er plassert på krypeloft.

Samlet sett fremstår boligen som godt vedlikeholdt og tidsriktig med påkostede løsninger.

For mer detaljert informasjon relatert til de enkelte bygningsdeler, se rapport.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

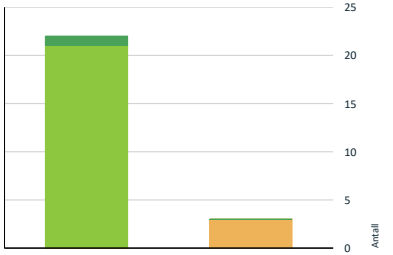
Det er på saksinnsyn.no opplastet tegning datert 01.10.1994 og rammesøknad som omhandler endring av leilighetsinndeling for etasjeplan 2. Ingen ferdigattest er tilgjengelig.
Ift. byggesøknadstegning er det inntegnet bod bak bad. Denne er pr. d.d. omgjort til dusjrom som del av våtrommet.
Vegg mellom stue og kjøkken er revet.

Jacob Aalls gate 12A, 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 122
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Innvendige dører - 2** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Veggmontert wc m/skjult sisterne** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1897

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget har vært i bruk siden oppføringen.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Nye garderobeskap
2023	Modernisering	Ny IKEA kjøkkeninnredning med hvitevarer og fronter er levert av Noremax.
2023	Ombygging	Revet vegg i stue og laget åpen stue/kjøkkenløsning
2023	Modernisering	Nytt heltre eikegulv i leiligheten med avretting av undergulv og oppussing av vegger/himling, bl.a. med ny stukkatur på soverom og i entre.
2023	Modernisering	Ny peisovn fra Aduro.
2015	Modernisering	Oppussing av bad, utført i regi av tidligere eier. Opplyst i tidligere salgsprospekt.

UTVENDIG

TG 1 Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Klassisk bygård på 4 etasjer, kjeller og loft, med byggeår 1897.
Oppført i murverk med glattpussede utvendige fasader som er utsmykket med stukkaturer og omramminger.
Steinbelagt adkomst til gården med videre gjennomgang/portom til fellestrapper.
Yttertak i saltakskonstruksjon, antatt tekket med takstein e.l.
Uisolert kaldloft med boder og det er kjeller i grovmur og med bodarealer.
Etasjeskillere i trebjelkelag - opprinnelig med stubbloft.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Kjøper må for øvrig sette seg inn i vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på felles bygningsmasse.

TG 1 Vinduer

Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra 2010.

Tilstand på vinduer er hentet ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Skiltmerking i karm er overmalt.

INNVENDIG

Jacob Aalls gate 12A, 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 122
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Overflater i boligen består av;
Gulv: heltre 1-stavs skrudd eikegulv
Vegger: malte slette flater
Tak/himling: malte slette flater m/stukkatur og rosett.

Overflater er pusset opp og gulv er avrettet i 2023.

Det kan ikke utelukkes at ved fjerning av møbler og inventar vil enkelte overflater kunne fremstå med enkelte uregistrerte avvik.
På generelt grunnlag må det ved et eierskifte påregnes behov for enkelte oppgraderinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillets konstruksjon er ikke dokumentert med antas ift. byggeskikk og tidsepoke å være trebjelkelag m/stubbloft. Forholdet anses som noe usikkert. Det er utført kontroll av etasjeskille og eventuelle planavvik i rom der laservater best kan oppnå uhindrede målinger.

I stue/kjøkken er det målt ca. 14 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.5 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I entre er det målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeåret med Aduro peisovn. Peisovn ble montert ny i 2023 av murmester Ole Krav.

TG 1 Innvendige dører

Malte massive fyllingsdører i trekarm fra 2023.

TG 2 Innvendige dører - 2

2-fløyet malt fyllingsdør til stue fra entre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør trolig fra byggeåret med naturlige skjevheter i konstruksjonen, noe oppsprekking i overflater og ingen mulighet for låsing av skåte mot gulv/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dør med naturlige avvik ift. alder.

Tilstandsrapport





TG 1 **Andre innvendige forhold**

Snekkerbygget garderobeskap i entre fra JH-interiør og IKEA garderobeskap på soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Flislagt bad oppusset i regi av tidligere eier. Det er opplyst i tidligere salgsprospekt at badet er fra ca. 2015 og det er fremlagt dokumentasjon på elektriker, rørlegger og entreprenør.
Våtrommet er innredet med bl.a. dobbel servantløsning, dobbel regnfallsdusj med glassvegg og vegghengt wc.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flislagte vegger og nedsenket malt himling med doble downlights. Opplegg for Sonos lydsystem med integrert Bose høyttaler og LED- lamper innfelt i vegg.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt, med varmekabler og nedsenket dusjsone/avlukke på over 10 mm med integrert LED-stripe ved "terskel"
Det er målt høydeforskjell på 48 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist/rennesluk med avstand ca. 343 cm og 7-14 mm fall til sluk i dusjsone.

Preaksepterte ytelser etter TEK10:
For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:
Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.
I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

Jacob Aalls gate 12A, 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 122
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er 2 stk. slukrenner ved vegg i dusjsonen og smøremembran.
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





2. ETASJE > BAD

TG 2 **Veggmontert wc m/skjult sisterne**

Veggmontert wc.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Innhent dokumentasjon om mulig. Dersom det kan dokumenteres at løsningen er med f.eks safety-bag eller tilsvarende vil avviket kunne fjernes og tilstandsgrad settes til TG1.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet er innredet med 2 nedfelte servanter i lakkert benkeplate, veggmontert toalett og dusjvegg med glassdør.
Dobbel regnfallsdusj fra himling.
Speil på vegg med belysning, LED- belysning på gulv og vegg samt opplegg for Sonos lydsystem med integrert BOSE høyttaler.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk og tilluft under dørbladet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har IKEA innredning med øyløsning fra 2023 med slette oppgraderte fronter fra Noremax.
Benkeplaten er av stein med underlimt stålkum.
Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Jacob Aalls gate 12A, 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 122
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Platetopp med integrert ventilator og med kullfilter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

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

Ifølge NS 3600 skal avtrekk karakteriseres med TG 2 dersom det ikke er etablert forsert avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Anlegget består av rør i rør- opplegg med fordelerskap plassert i bod m/vaskemaskin. Rørskap med stoppekraner og kurser til de enkelte installasjonene. Siklemikk ved wc på bad.
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2 Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsvurdering på felles soilrør/avløpsledninger er ikke utført. Dette kan skyldes manglende tilgang for inspeksjon og at rørene ligger skjult i kanaler og/eller innkassinger. Innvendige avløp på installasjoner som servanter, kjøkkenkum m.m. er i plast med vannlåser.
Viktig å påse at nymonterte avløp etter noe tid bør etterstrammes.
Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler i yttervegg og avtrekk til luftekanal fra bad/wc med mekanisk vifte. Tilluft under dørblad til bad/wc.

Ventilasjonen er prosjektert og bygget etter byggeårets krav og normer. Dagens løsning vil derfor ikke tilfredsstille dagens krav til ventilering av bolig som nødvendig luftutskifting og spesielt avtrekk på våtrom. Tilstandsgrad er satt utfra vurdering fra byggeåret. Ventilasjonen er prosjektert og bygget etter

Tilstandsrapport

byggeårets krav og normer. Dagens løsning vil derfor ikke tilfredsstille dagens krav til ventilering av bolig.
Tilstandsgrad er satt utfra vurdering fra byggeåret.

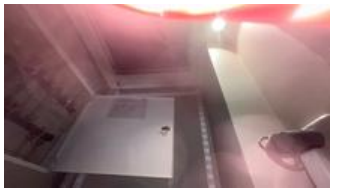
TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er installert waterguard/ automatisk stengeventil tilknyttet kjøkken og i bod m/vaskemaskin.
Det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin i boligen.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, fra 2014 og er plassert som liggende modell på krypeloft over bad/bod. Tilgang til denne skjer via inspeksjonsluke i bod.





TG 1 Andre installasjoner

Dør-calling med åpner og det er digital løsning for TV-signaler og internetttilkobling som f.eks fiber eller tilsvarende. Det er ikke tatt stilling til leverandør og anlegget er ikke testet.

TG 1 Oppvarming

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner og bad m/varmekabler.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i fellesareal med automatsikringer. Hovedsikring/overspenningsvern på 32 amp.

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

Spørsmål til eier

Jacob Aalls gate 12A, 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 122
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1994 Leiligheten har gjennom årene vært gjenstand for flere eierskifter og det kan ikke defineres en konkret status på historikken for EL.anlegget.
   Store deler av anlegget er skjult og det kan ikke utelukkes at enkelte ledninger/tilførsler m.m. er av eldre dato eller har vært gjenstand for arbeider utført av ikke faglærte.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Alfa elektro - 2022 til 2024. Satt inn spotter, fjernet spotter, lagt stikkontakter i lister. Justert lysbrytere.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Tilstandsrapport







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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er ikke opplyst om gjennomførte radonmålinger.
Boligen ligger i et område klassifisert med aktsomhetsgrad moderat til lav.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Jacob Aalls gate 12A, 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 122
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. etasje	72			72			72
Loftsbod		2		2		2	4
Kjellerbod		12		12			12
SUM	**72**	**14**				**2**	**88**
SUM BRA	**86**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré/hall, bod m/vanninstallasjon, soverom, stue/kjøkken, bad		
Loftsbod		Bod	
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Det medfølger loftsbod med skråtak og arealet er ikke målbart i sin helhet. Gulvareal er oppmålt til 3,8 m².
Leiligheten disponerer kjellerbod på 11,68 m² Bod er merket med leilighetsnummer for oppmåling av areal BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er på saksinnsyn.no opplastet tegning datert 01.10.1994 og rammesøknad som omhandler endring av leilighetsinndeling for etasjeplan 2. Ingen ferdigattest er tilgjengelig.
Ift. byggesøknadstegning er det inntegnet bod bak bad. Denne er pr. d.d. omgjort til dusjrom som del av våtrommet.
Vegg mellom stue og kjøkken er revet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Håndverkstjenester er oppført under modernisering.

Jacob Aalls gate 12A, 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 122
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør
	Emil Kristoffer Feet	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	122		6	1270 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Jacob Aalls gate 12A

Hjemmelshaver
Emil Kristoffer Feet

Boligselskap
SAMEIET JACOB AALLS GATE 12

Eierandel
74 / 1802

Forretningsfører
PHM FORVALTNING AS

Organisasjonsnr
979206119

Felles formue
Kr. 27 159 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 8 105 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Jacob Aalls gate på Majorstuen, i et etablert og svært sentralt boligområde på Oslo vest. Jacob Aalls gate strekker seg fra området ved Vestkanttorvet/Amaldus Nielsens plass via Majorstuen og videre mot Fagerborg, og ligger parallelt med Kirkeveien.
Området har preg av klassisk, urban bybebyggelse med murgårder/boligblokker og bygårdsstruktur, typisk for indre vest (Frogner/Majorstuen/Fagerborg). Gatebildet er preget av boliger med tilhørende nærservice i nærområdet, og generelt rolige boliggater i kombinasjon med høy tilgjengelighet til handels- og kollektivknutepunkt.
Majorstuen fungerer som et av Oslos viktigste kollektivknutepunkt med hyppige avganger og gode forbindelser med T-bane, trikk og buss.
Nærområdet har meget godt servicetilbud med butikker, servering og øvrige byfunksjoner. Bogstadveien (Majorstuen) er en av Oslos mest kjente handelsgater, med et bredt utvalg av butikker og spisesteder, og strekker seg fra Hegdehaugsveien til Sørkedalsveien på Majorstua.
Det er kort vei til flere sentrale grøntområder. Frognerparken/Vigelandsområdet er et av byens største og mest brukte parkområder i indre by.

Adkomstvei
Offentlig vei

Tilknytning vann
Offentlig vann/avløp

Tilknytning avløp
Offentlig vann/avløp

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold
Det er ikke innhentet eventuelle tinglysninger, oversikt over heftelser eller tilhørende servitutter for objektet utover det som er oversendt fra rekvirent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	92028429			

Kommentar
Fellespolise. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt. balkonger	10.12.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	23.01.2026	Viste og ga opplysninger etter spørsmål på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.01.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	28.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	26.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Jacob Aalls gate 12A, 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 122
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Jacob Aalls gate 12A, 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 122
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte.
Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.
Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.
Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.
Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte.
Arealene er målt opp på stedet iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt. Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS 3. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.
Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav.
Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv.
De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen.
Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.
Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
26. jan. 2026

Oppdragsnummer
18-0010/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jacob Aalls gate 12A, 0368 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Emil Kristoffer Feet

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke blitt utført arbeid på bad/våtromm. Et rør fra den ene vasken på badet ble byttet fra soverom ved siden av.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Muremester Ole Krav - Mars 2024

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alfa elektro - 2022 til 2024. Satt inn spotter, fjernet spotter, lagt stikkontakter i lister. Justert lysbrytere.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen kontroll utover at Alfa Elektro har gjort arbeid og levert samsvarserklæring.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ceres eiendom. Avløpsrør er byttet på den ene vasken på badet. Samt er vannstoppere installert alle steder hvor det tappes vann. 2023.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Da jeg overtok leiligheten var det veldig skjeve gulv, som må foventes med et bygg fra denne epoken. Gulvene har blitt rettet ut.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv: Byggets avløpsrør har tettet seg ved et punkt, på grunn av papir som ikke var oppløselig i vann.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2022.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

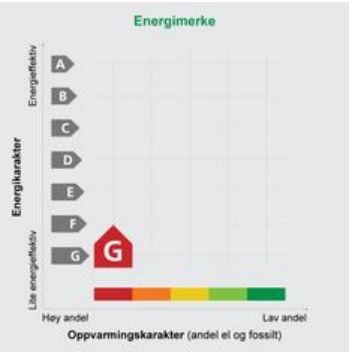
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 18-0010/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Jacob Aalls gate 12A
Postnr	0368
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	215
Bnr.	122
Seksjonsnr.	6
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1344443
Dato	28.12.2021



Innmeldt av	Thomas Landaas

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

PHM FORVALTNING AS
Tlf: 67818800, forvaltning@phm.no,
Gamle Drammensvei 40,
,
Norway

Stabekk, 23.01.26

Boligopplysninger

Seksjon: 6
Boligselskap: SAMEIET JACOB AALLS GATE 12 **Bolignr.:** H0203
Adresse: Jacob Aalls gate 12 A, 0368 OSLO **Etasje:** 2.etg
Areal:
Eier(e): Emil Kristoffer Feet

Felleskostnader

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2026-01	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06
Felleskostnader	2 738	2 738	2 738	2 738	2 738	2 738
KabelTV/Bredbånd	701	701	701	701	701	701
Lån 1	532	532	532	532	532	532
Total	3 971	3 971	3 971	3 971	3 971	3 971

Det må tas forbehold om endring av fremtidige felleskostnader.

Andel fellesgjeld for Seksjon

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
DNB BANK ASA 0% Annuitetslån, Info pr 31.01.26	12	34 775	5 618	31.12.25 - 31.12.26

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
DNB BANK ASA - 0% Annuitetslån, Info pr 31.01.26	12	34 775	31.12.25 - 31.12.26

Selskap og eiendom

Selskap: SAMEIET JACOB AALLS GATE 12 (orgnr. 979206119)
Antall enheter: 18
Styrets e-post: styreleder@ja12.no
Styreleder: Mattias Lindstedt (40000838)
Forsikring: Gjensidige Forsikring ASA (Polise 92028429)
Festet tomt: Nei
Gnr/Bnr: 215/122
Dyrehold: Se vedtekter og husordensregler.
Forkjøpsrett: Ingen

Skattemelding 2025

Gjeld: kr 8 105,00 **Andre inntekter:** kr 1 047,00
Formue: kr 27 159,00 **Utgifter:** kr 617,00

Merknader

Det er ikke tillat å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning ifg punkt 2.3.2 i vedtektene. Salget krever styregodkjennelse og skriftlig påmelding til styret om at kjøper er kjent med vedtekter og husordensregler. Ingen forkjøpsrett.

Felleskostnader inkluderer bl.a. kommunale kostnader, forsikring bygget, trappevask, vaktmester, forretningsførsel, TV og bredbånd Flex Premium 200* fra Telia.

Sameiet har egen styre- og beboerportal med innlogging via styret.com og nabonett.no

Andre opplysninger

Ved gjennomført salg trenger vi følgende opplysninger:

Personnummer på kjøpere, nåværende adresse, telefonnummer/ e-postadresse.
Opplysninger om kjøper skal bo i seksjonen eller leie den ut.
Selgers nye adresse + kontonummer slik at vi kan tilbakebetale for mye trukket felleskostnader og lignende.
Salgspris for seksjonen.
Takstmannens oppmåling av seksjonen (antall m2).
Ny adresse til selger.

Eierskiftemelding og all korrespondanse sendes e-post forvaltning@phm.no

Megler må forvisse seg om at det ikke er skyldige felleskostnader på oppgjørstidspunkt. Selger og kjøper må gjøre opp seg imellom ved overtakelse midt i måneden.

Gebyrer for informasjon til megler og eierskiftegebyr:

For salgsinformasjon beregnes gebyr kr 5.408,- inklusiv moms. Gebyret betales forretningsfører uansett salg eller ikke når faktura kommer til megler. For eierskiftegebyr beregnes kr 6.725,- inklusiv moms. Gebyret vil bli fakturert megler i forbindelse med oppgjør/overtagelse.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som kommer frem av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med. Det vises særlig til kontroll av seksjonens andel fellesgjeld og fellesformue, opp mot opplysninger gitt seksjonseier(e) i ligningsoppgave. Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

Med vennlig hilsen
PHM Forvaltning AS

Innkalling til ordinært årsmøte 22.05.2025 for Sameiet Jacob Aalls Gate 12.

Møtested: Jacob Aalls gate 12, Hos Mattias.
Tid: kl. 18:00

Det er også mulig å delta digitalt med PC eller telefon ved å klikke på lenken under:

Microsoft Teams Need help?
Join the meeting now
Meeting ID: 310 290 045 144
Passcode: nK7VY7aM

Dial in by phone
+47 21 40 20 33,,531921156# Norge, Oslo
Find a local number
Phone conference ID: 531 921 156#
For organizers: Meeting options | Reset dial-in PIN

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte.
Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Valg av tillitsvalgte

Sak 1: Konstituering

1. Registrering av antall fremmøtte og fullmakter
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollfører
4. Valg av protokollvitne

Alternativ 1
"Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Regnskapet for 2024 viser samlete inntekter med kr 960.176. Driftskostnader ble kr 832.131. Dette gav et driftsresultat med kr. 128.045. Etter finansposter ble resultatet på kr 140.326 mot budsjettert overskudd kr 60.037. Avviket kommer i hovedsak av lavere kostnader for oppussing enn planlagt. I tillegg har forsikringskostnadene vært lavere enn planlagt, det har å gjøre med kundeutbytte og med at sameiet ikke lenger har kostnader for forsikringsmegler.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Valg av tillitsvalgte

STYRET
Sameiet har siden forrige ordinære årsmøte hatt følgende styre:

Styreleder: Mattias Lindstedt (valgt i 2024 for 1 år)
Styremedlemmer: Morten Hals (valgt i 2024 for 2 år)
Pia Lundgren Fuhr (valgt i 2024 for 2 år)
Varamedlemmer: Frederik W. Bugge (valgt i 2024 for 1 år)
David Johan Flor (valgt i 2024 for 1 år)

Det skal velges styreleder og 2 varamedlemmer for ett år

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:

- Mattias Lindstedt

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Frederik Wilhelm Lie-Davidsen Bugge
- David Johan Flor

Årsberetning 2024
Sameiet Jacob Aalls gate 12, 0368 Oslo
Org. 979 206 119

STYRET
Sameiet har siden forrige ordinære årsmøte hatt følgende styre:

Styreleder:	Mattias Lindstedt	(valgt i 2024 for 1 år)
Styremedlemmer:	Morten Hals	(valgt i 2024 for 2 år)
	Pia Lundgren Fuhr	(valgt i 2024 for 2 år)
Varamedlemmer:	Frederik W. Bugge	(valgt i 2024 for 1 år)
	David Johan Flor	(valgt i 2024 for 1 år)

VALG
Styreleder velges hvert år.
Styremedlemmer velges for to år slik at de overlappes.
Varamedlemmer velges hvert år.
Styret fremmer likestilling.

REVISOR
BDO AS v/ KATARINA BRKLJACIC, Manager / Oslo,
Mobil +47 996 97 050

ORGANISASJONSNUMMER.
Sameiets organisasjonsnummer er: 979 206 119

REGNSKAP – FORRETNINGSFØRER
Regnskap og forretningsførsel utføres av PHM Forvaltning AS – Org. 977 023 017
Gamle Drammensvei 40, 1369 Stabekk, e-post: forvaltning@phm.no
Telefon: 67 81 88 00

REGNSKAP OG FORTSATT DRIFT
Etter styrets oppfatning gir det framlagte resultatregnskapet og balanse for regnskapsåret med tilhørende noter et riktig inntrykk for sameiets stilling og resultat av virksomheten, og regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Styret er kjent med at regnskapet inneholder ekstraordinære poster, herunder både inntekter og kostnader. Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

ØKONOMI OG KOSTNADSUTVIKLING
Regnskapet for 2024 viser samlete inntekter med kr 960.176. Driftskostnader ble kr 832.131. Dette gav et driftsresultat med kr. 128.045. Etter finansposter ble resultatet på kr 140.326 mot budsjettert overskudd kr 60.037. Avviket kommer i hovedsak av lavere kostnader for oppussing enn planlagt. I tillegg har forsikringskostnadene vært lavere enn planlagt, det har å gjøre med kundeutbytte og med at sameiet ikke lenger har kostnader for forsikringsmegler.

IN-LÅN (Gjeld note 8)
Sameiet har et såkalt IN-lån i banken der noen av seksjonene har innbetalt sin andel av fellesgjelden. De som sitter igjen på lånet og ønsker å innfri sin andel, kan kontakte forretningsfører. Fakturalinjen renter og avdrag vil da utgå i felleskostnadene. Rentenivået er ca 2% høyere enn vanlig individuelt boliglån. Sameierne gjøres oppmerksom på at sameiets IN-lån som kan nedbetales individuelt. De som sitter på lånet, nedbetaler gjennom fremtidige felleskostnader. Avdrag og innfrielser teller som

inntekt i regnskapet. Det ble i 2024 innfridd gjeld kr 50 123 og kr 65 196 i inntekter fra felleskostnader (avdrag og renter) til sammen kr 115 319. Restgjelden ved årets slutt kr 79 198 og er fordelt på 5 seksjoner. Det anbefales at lånet innfris i sin helhet ved at alle eiere betaler sin andel av gjelden. Hvis man trekker ut IN-lånet i regnskapet vil det reelle årsresultatet for sameiet bli et overskudd på kr 29.522

BUDSJETT 2025
Forventede inntekter i 2025 kr 1.033.000. Som følge av inflasjon og spesielt store kostnadsøkninger for kommunale avgifter ble felleskostnader økt ved inngangen til året. Med oppsatt budsjett vil samlete driftskostnader utgjøre kr. 974.520. Av økte kostander nevnes kommunale avgifter og TV/bredbånd. Dette vil utgjøre et driftsresultat med kr 75.037. Også i 2024 vil nedbetalinger på fellesgjeld telle som inntekt og det reelle resultatet fra løpende drift vil følgelig være lavere enn det som står i budsjett.

Det informeres om at sameiet i 2024 har hatt to forsikringsskader. Dialog pågår med Gjensidige og det er sannsynlig at sameiets forsikringskostnad kan bli ca 20% høyere enn det som nå er i budsjett.

Budsjettet tar ikke høyde for større arbeider. Hvis muligheten byr seg til kostnadseffektivt arbeid vil styret vedta slikt arbeid også om det per nå ikke er med i fremlagt budsjett. Slikt arbeid vil da søkes dekket inn ved ekstra innbetalinger fra sameierne.

STATUS OPPUSSINGSPROSJEKTER
I 2024 er to planlagte tiltak utført: Utbedring av membran på en balkong ut mot Jacob Aalls gate og utbedring av bæring gulv på en annen balkong på samme fasade. Reparasjoner av mindre skader på fasade ut mot Jacob Aalls gate var planlagt, men ble utsatt. Det gjorde også at det ikke var behov for å den ekstra innbetaling som var varslet i sist sameiermøte.

Styret vil nærmere vurdere tidspunkt og fremdrift for relevante tiltak i løpet av året. Styret planlegger at større tiltak finansieres ved ekstra innbetalinger fra sameierne.

ARBEIDSMILJØ
Selskapet hadde ved årsskiftet 1 innleid vaktmester på deltids / timebasert engasjement.

YTRE MILJØ
Sameiet forurenser ikke det ytre miljø mer enn vanlig.

BYGNINGER OG FORSIKRINGER
Sameiet består av 18 boligseksjoner.
Sameiets eiendom har gårdsnummer 215 og bruksnummer 122.
Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige. Forsikringsnummer har vært 92028429 men byttes trolig til forsikringsnummer 94644292.
All kontakt med forsikringsselskap skal godkjennes av styret først.

Styret gjør oppmerksom på at egenandel vil måtte dekkes av den som har ansvaret der skaden oppstår. Det betyr sameiet der sameiet har ansvar og seksjonseier der seksjonseier har ansvar.

Styret har en aktiv dialog med Gjensidige som følge av at Gjensidige varslet krav til endringer. Disse er enda ikke mottatt skriftlig, men vil påføre sameiet og sameierne noe arbeid og kostnader.

Årsberetning 2024
Sameiet Jacob Aalls gate 12, 0368 Oslo
Org. 979 206 119

Sameiets forsikringskostnader vil bli høyere og egenandelen tilpasset. Endelige betingelser er ikke avklart på tidspunkt for utarbeidelse av denne årsberetning, men inntil videre har sameiet en midlertidig forhøyet egenandel på kr 100.000 per skade i avvente på at krav formidles fra Gjensidige og utbedres av sameiet / sameierne.

EIERSKIFTER I SAMEIET
Det ble gjennomført ett eierskifte i 2024.

STYRETS AKTIVITET I 2024
Styret har i 2024 i hovedsak saksbehandlet per epost og telefon.

Styret har jobbet med punkter nevnt under økonomi og oppussingsprosjekter, samt løpende administrasjon.

STYRETS PLANER 2025
Forsikring er et viktig tema i 2025 som følge av skader og Gjensidige sine tilbakemeldinger om betingelser. Styret jobber med dette. Nye prosjekter vil bli prioritert løpende. Noe arbeid må alltid påregnes, se spesielt kommentarer under status oppussingsprosjekter. Prioriterte samt nødvendige reparasjoner vil bli utført. I tillegg vil styret søke å få utført oppussing og reparasjoner som ønsket av sameierne. Ekstraordinære tiltak vil søkes finansiert ved ekstra innbetalinger. Felleskostnadenes nivå vil bli vurdert løpende etter behov.

Oslo 31.03.2025

Mattias Lindstedt	Morten Hals	Pia Lundgren Fuhr
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Sameiet Jacob Aalls Gate 12

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Fellesinntekter		674 100	671 977	1 074 055	808 000
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		151 416	136 548	147 459	150 000
Inntekter renter/ avdrag lån		115 319	101 498	71 663	75 000
Andre inntekter	1	19 341	0	0	0
Sum inntekter		**960 176**	**910 023**	**1 293 177**	**1 033 000**
Kostnader					
Lønn	2	4 501	318 695	46 140	23 320
Kommunale avgifter		286 938	241 869	278 000	315 000
Strøm og varme		10 755	13 836	19 000	15 000
TV og bredbånd		141 681	135 355	141 000	150 000
Andre driftskostnader	3	22 381	10 594	8 000	19 700
Vaktmester og renhold		56 688	43 165	48 000	53 500
Reparasjon og vedlikehold	4	62 332	83 373	425 000	120 000
Honorarer	5	102 353	76 558	78 000	80 000
Forsikring		144 503	205 053	175 000	198 000
Sum kostnader		**832 131**	**1 128 498**	**1 218 140**	**974 520**
Driftsresultat		**128 045**	**-218 475**	**75 037**	**58 480**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		24 228	9 978	0	24 000
Finanskostnader		11 947	16 075	15 000	18 000
Sum finans	6	**12 281**	**-6 097**	**-15 000**	**6 000**
Resultat		**140 326**	**-224 572**	**60 037**	**64 480**

Sameiet Jacob Aalls Gate 12

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		4 488	19 249
Forskuddsbetalte kostnader		145 364	158 626
Sum fordringer		**149 852**	**177 875**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	7	**374 378**	**375 863**
Sum omløpsmidler		**524 230**	**553 737**
Sum eiendeler		**524 230**	**553 737**

Sameiet Jacob Aalls Gate 12

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		287 248	287 248
Årets resultat		140 326	0
Sum egenkapital		**427 574**	**287 248**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	8	79 198	189 774
Sum langsiktig gjeld		**79 198**	**189 774**
Leverandørgjeld		8 380	24 565
Kortsiktig gjeld til det offentlige		0	7 349
Påløpte renter		173	400
Påløpte kostnader		8 466	8 485
Annen kortsiktig gjeld		439	35 915
Sum kortsiktig gjeld		**17 457**	**76 715**
Sum egenkapital og gjeld		**524 230**	**553 737**

OSLO, 31.12.2024
Sameiet Jacob Aalls Gate 12

Sven Åke Mattias Lindstec	Morten Hals	Pia Lundqren
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Avregning IN-lån	7 432	0	0	0
Refusjoner skade	11 909	0	0	0
Sum andre inntekter	**19 341**	**0**	**0**	**0**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	3 780	279 312	40 000	20 000
Gruppelivsforsikring	188	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	533	39 383	5 640	2 820
Annen personalkostnad	0	0	500	500
Sum lønnskostnader	**4 501**	**318 695**	**46 140**	**23 320**

Boligselskapet har hatt 1 ansatt vaktmester på diverse vedlikeholdsoppdrag. Ingen krav til OTP. Honoraret for 2024 er kr 3 780. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter avtale med styret.

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lyspærer og batterier	0	2 585	0	1 000
Redskap og verktøy	0	350	0	1 000
Inventar	8 529	0	0	3 000
Driftsmateriale	3 583	0	0	4 000
Postkasseskilt og nøkler	2 595	0	0	0
Data/EDB-kostnad	219	248	0	0
Porto	172	0	0	500
Dokumentproduksjon	1 838	2 143	0	0
Refusjon reisekostnad	0	710	0	0
Huseiernes Landsforbund	2 130	1 990	2 000	2 200
Øredifferanser	1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 213	2 468	3 000	3 000
Annen kostnad,	100	1	3 000	5 000
Purregebyrer	0	100	0	0
Sum andre kostnader	**22 381**	**10 594**	**8 000**	**19 700**

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold	0	53 068	25 000	100 000
Vedlikehold diverse	0	0	400 000	20 000
Vedlikehold utendørs	6 361	11 673	0	0
Vedlikehold dører/låser	6 423	0	0	0
Vedlikehold vann/avløp	43 748	12 345	0	0
Vedlikehold vinduer	5 800	6 288	0	0
Sum vedlikehold	**62 332**	**83 373**	**425 000**	**120 000**

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Honorar revisjon	8 230	9 355	10 000	10 000
Forretningsførsel fast	67 338	67 203	68 000	70 000
Honorar byggteknisk	26 786	0	0	0
Sum honorar	**102 353**	**76 558**	**78 000**	**80 000**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er BDO AS.
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 6 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteinntekt felleskostnader	0	722	0	0
Renteinntekter bank	7 726	9 247	0	8 000
Annen finansinntekt	0	9	0	0
Kundeutbytte	16 502	0	0	16 000
Sum finansinntekter	**24 228**	**9 978**	**0**	**24 000**
Annen rentekostnad	0	17	0	0
Renter/omk Lån 1212.17.38722	11 947	14 200	15 000	18 000
Renter/omk Lån 1213.58.59050	0	1 759	0	0
Annen finanskostnad	0	100	0	0
Sum finanskostnader	**11 947**	**16 075**	**15 000**	**18 000**
Sum finans	**12 281**	**-6 097**	**-15 000**	**6 000**

Note 7 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto.
Driftskonto DnB (1503.09.48863) Kr 147 920
Sparekonto DnB (1503.30.61207) Kr 226 458
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0

Note 8 Langsiktig gjeld

IN-lån 1212.17.38722		
Renter 31.12.24: 7,25%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2018	915 704	
Nedbetalt tidligere	725 930	
Nedbetalt i år	110 576	
Lånesaldo 31.12		79 198
Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2028		
Sum langsiktig gjeld		**79 198**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**0**	

Eire som sitter igjen på restgjeld 31.12.2024: 79 198

Seksjon	Navn	Brøk	Andel
2	Peter Kristoffer Angerer	68	11 759
3	Inger Unni Øyslebø	103	17 811
4	Tore Ottersen Løkkeberg	157	27 149
6	Emil Kristoffer Feet	74	12 796
18	Julie Brenne Bakke	56	9 684
		458	**79 198**

Inntekter og kostnader vedr lån har fått egen avregning da noen eiere har infridd sin andel.

Regnskap (IN-Lån)		2024		2023
IN Lån 1 - 1212.17.38722				
IB		**10 591**		**19 016**
Innkrevet renter og avdrag felleskostnader		65 196		65 160
Innkrevet innfridd gjeld		50 123		
Betalte renter og omk til bank	-	12 175	-	14 201
Innfrielsesgebyr til forvalter	-	3 000		
Betalt innfridd gjeld til bank	-	50 123		
Betalt avdrag til bank	-	60 453	-	59 384
UB (+ = skyldig beløp eiere)		**159**		**10 591**

Innbetalinger på IN-lån er ikke sikret med inntredelserett i lånet (banken tilbyr ikke dette for eierseksjonsameie), og det følger derfor en risiko for seksjonseier som har innbetalt IN-lån ved at man fortsatt er solidarisk ansvarlig for hele lånet.

Note 9 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**477 023**	**787 104**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	140 326	-224 572
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-110 576	-85 510
B. Årets endring i disponible midler	29 770	-310 081
C. Disponible midler 31.12	**506 773**	**477 023**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholds avsetningen, jfr.egen note.

Sameiet Jacob Aalls Gate 12

Protokoll for ordinært årsmøte 22.05.2025

Sak 1: Konstituering

1. Registrering av antall fremmøtte og fullmakter
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollfører
4. Valg av protokollvitne

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

"Pål Andreas Martin velges til møteleder og fører protokollen. Jens Jungblut signerer protokollen med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Regnskapet for 2024 viser samlete inntekter med kr 960.176. Driftskostnader ble kr 832.131. Dette gav et driftsresultat med kr. 128.045. Etter finansposter ble resultatet på kr 140.326 mot budsjettert overskudd kr 60.037. Avviket kommer i hovedsak av lavere kostnader foroppussing enn planlagt. I tillegg har forsikringskostnadene vært lavere enn planlagt, det har ågjøre med kundeutbytte og med at sameiet ikke lenger har kostnader for forsikringsmegler.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

IN-lånet blir avregnet i løpet av 2025.

Sak 4: Valg av tillitsvalgte

STYRET
Sameiet har siden forrige ordinære årsmøte hatt følgende styre:

Styreleder: Mattias Lindstedt (valgt i 2024 for 1 år)
Styremedlemmer: Morten Hals (valgt i 2024 for 2 år)
Pia Lundgren Fuhr (valgt i 2024 for 2 år)
Varamedlemmer: Frederik W. Bugge (valgt i 2024 for 1 år)
David Johan Flor (valgt i 2024 for 1 år)

Det skal velges styreleder og 2 varamedlemmer for ett år

Styreleder (1 år)

Mattias Lindstedt enstemmig valgt

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)

Frederik Wilhelm Lie-Davidsen Bugge	1. valg - enstemmig valgt
David Johan Flor	2. valg - enstemmig valgt

HUSORDENSREGLER

Sameiet Jacob Aalls gate 12

Vedtatt i ordinært sameiermøte den 22. mai 1997.

1 Generelt

1.1 Sameieren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis tilgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det generer andre.

1.2 Husordensreglene er utformet slik at man ved å utvise "vanlig folkeskikk" ikke vil komme i konflikt med noen av bestemmelsene, samtidig som de skal være de kjøreregler man må ha for at konflikter skal kunne unngås.

1.3 Brudd på husordensreglene vil bli påtalt. Gjentatte brudd på reglene blir å betrakte som mislighold av sameierens forpliktelser ovenfor Sameiet, og kan derfor danne grunnlag for tvangssalg av seksjonen.

2 Alminnelige ordensregler

2.1 Det skal være nattero i leiligheten fra kl 23.00 til kl 07.00. Ved større selskapelighet bør naboene varsles.

2.2 Musikkanlegg/musikkinstrumenter skal ikke brukes slik at det genererer naboene. Anmodninger om å dempe lydnivået skal respekteres og etterkommes.

2.3 Støyende arbeider, banking, bruk av drill osv. skal ikke forekomme etter kl 21.00 på hverdager samt å søn- og helligdager.

2.4 Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting av tøy, tepper, sengetøy o.l. Sengetøy skal ikke henges ut av vinduene.

2.5 Bruk av balkongen må skje uten sjenanse for naboene.

2.6 Det skal ikke kastes sigarettstumper eller annet fra vindu eller balkong.

2.7 Vaskemaskiner i leiligheten skal være forsvarlig tilkoblet vann og avløp. På kjøkken skal oppvask- og vaskemaskiner sikres med flomsikring/Aqua-Stop. Sameier kan holdes økonomisk ansvarlig for vannskader grunnet dårlige tilkoblinger/uvettig bruk.

3 Fellesarealer

3.1 Ytterdører og dører til fellesrom skal alltid holdes låst. Beboerne er ansvarlig for dem de åpner for med døråpneren.

3.2 Beboere plikter å ivareta sin del av renhold i trapperom. Beboere som ikke følger opp dette kan belastes kostnader for innleid hjelp.

3.2 Trapperom, korridorer og andre fellesrom skal holdes ryddige.

3.3 Har leiligheten egen balkong plikter leietakeren å fjerne snø og is på denne.

3.4 I kjellerboder må ved o.l. lagres med lufteavstand på min. 10 cm mot vegg og gulv.

4 Søppel

4.1 Søppel skal pakkes godt inn og kastes i container.

4.2 Papp og papir skal settes ut ved papirinnsamling, og må ikke hensettes ved søppelkassene.

4.3 Det er ikke tillatt å hensette møbler, hvitevarer o.l. på fellesområdene. Styret skal kontaktes for anvisning av plass.

5 Dyrehold

5.1 Dyr skal holdes unna sandkasse o.l. og ekskrementer skal fjernes.

5.2 Dyreholder må foregå slik at det ikke er til sjenanse for naboene eller til skade på eiendommen.

6 Melding

6.1 Meldinger/klager vedr husorden skal skje skriftlig til styrets formann, som har sameiets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

Vedtatt i sameiermøte
den 06.12.2010
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31
Erstatter vedtekter av 7. februar 1995.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Jacob Aalls gate 12. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 21, mars 1995.

Sameiet består av 18 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 21. mars 1995.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

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

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.2.1 Salg og utleie.
Salg og utleie skal skriftlig meddeles sameiets styre til registrering. Erverver og leietaker av seksjon skal godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen firmaer skal ha anledning til å erverve leilighet i sameiet.

Før godkjennelse kan gis skal erververen eller leietakeren skriftlig erklære seg inneforstått med sameiets vedtekter og bestemmelser gitt i medhold av disse, herunder husordensregler og vedlikeholdsregler.

Hvis styret ikke har blitt informert om salg eller utleie, så har styret en mulighet til å sende en regning på 2 000 NOK.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer
2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

2. 3. 2 Husdyrhold
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.
Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe de øvrige brukere av eiendommen

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal
Det kan vedtektsfestes at sameiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, slikt som inventar, utstyr, apparater, vegg- og gulv- og takbelegg, himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, glassruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør, og annet.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

3. 2 Fellesarealer
Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

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

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

Nettoareal fremkommer slik:

Andel	56/1802:	Seksjon nr. 14, 16, 18.
Andel	62/1802:	Seksjon nr. 13, 15, 17.
Andel	68/1802:	Seksjon nr. 2.
Andel	69/1802:	Seksjon nr. 10.
Andel	74/1802:	Seksjon nr. 6, 9.
Andel	103/1802:	Seksjon nr. 3.
Andel	111/1802:	Seksjon nr. 11.
Andel	130/1802:	Seksjon nr. 12.
Andel	157/1802:	Seksjon nr. 4, 7.
Andel	163/1802:	Seksjon nr. 5, 8.
Andel	179/1802:	Seksjon nr. 1

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

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

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

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

VEDTEKTER
FOR SAMEIET JACOB AALLS GATE 12

5. LOVBESTEMT PANTERETT

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

6. SAMEIERMØTET

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

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

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

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

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

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

6. 2 Innkalling til sameiermøte
Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

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

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

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

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

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

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

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av

møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i minst ett år om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

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

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

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

7. 3 Styremøter
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Utskiftning av vinduer krever godkjennelse av bygningsmyndighetene og styret.

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

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

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en sameiers uaktsomhet, eller som en sameier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal sameierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som dekkes av sameiets forsikring, skal sameieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av sameierens husstand eller personer som sameieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

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

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen

kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

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

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid med eierskifte, samt et opplysningsgebyr i forbindelse med opplysninger til eiendomsmegler. Gebyret godkjennes av styret.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

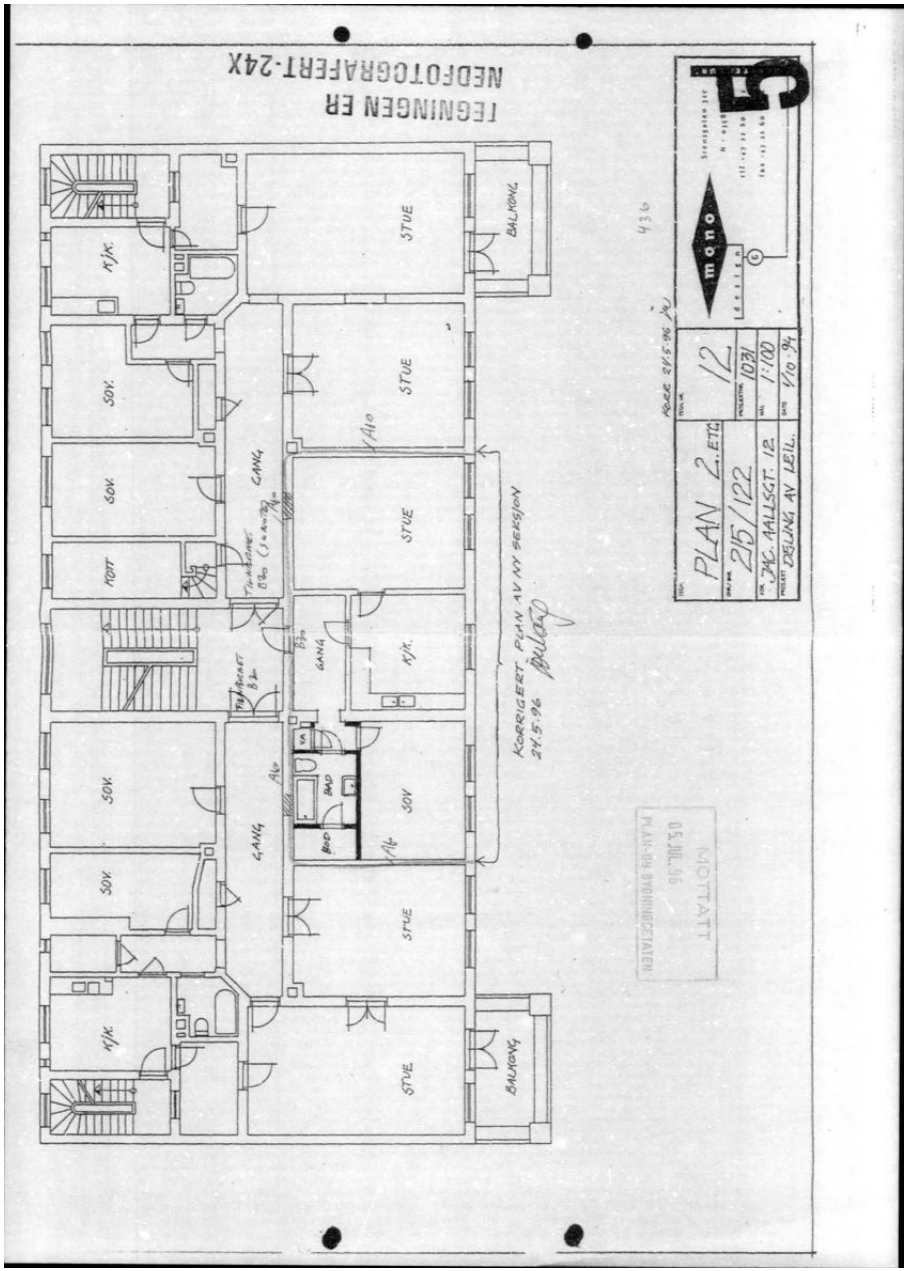
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

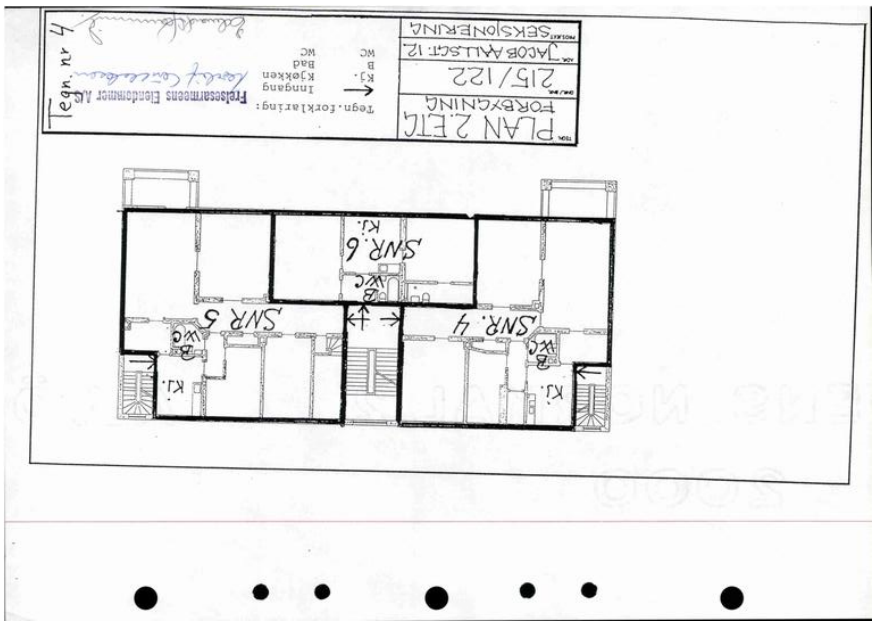
VEDTEKTER
FOR SAMEIET JACOB AALLS GATE 12

Vedtatt på sameiemøtet den 06.12.2010

Signatur i henhold til årsmøtereferat.

Øyvind Gulbrandsen Tommy Lid Joakim Lersbryggen





Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/14888/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-21 12:44
Side 6 av 13

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Mono Design Arkitekter AS
Stensgata 32

0358 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	940057073	94/74925

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Thomas Ruyter	19. desember 1994

Arbeidssted : 215/0122 Jacob Aalls gate 12
Byggherre : Frelsesarmens Eiendommer AS, Bernhard Getz'gate 2, 0180 OSLO
Arbeidets art: ENDRING PLAN 2.OG 3.ETG. BOLIG

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Plan- og bygningsetaten viser til Deres søknad om byggetillatelse datert 3.oktober 1994.

Søknaden beskriver ombygging av 2. og 3.etg. i Jacob Aallsgt.12, slik at disse etasjene få tre leiligheter hver:

2.etg: Hybelleilighet og 1-romsleilighet skal slås sammen.

3.etg: 2 kontorer og 3-romsleilighet skal slås sammen til en leilighet. Det skal også etableres en ny leilighet ved at 3-romsleiligheten og 5-romsleilighet avstår ett rom hver til denne leilighet hvor kontor også skal innlemmes.

Nye døråpninger i bærevegger skal etableres.

Bygningen ligger i område regulert til byggområde for bolig, stadfestet 01.10.87, med tilhørende reguleringsbestemmelser s-2937.

Naboer og gjenboere er varslet uten at det er innkommet bemerkninger.

Tiltaket er vurdert etter Plan-og bygningslovens §91a pkt.c. Eventuelle leieboere med oppsigelsesvern skal være sikret tilfredsstillende erstatningsbolig.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr.1,2,3,4 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Leiligheter og trapperom skal utgjøre egne brannceller.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Arbeidene skal utføres etter forskriftenes krav til bygningsbrannklasse 1. Det vises til skriv i saken stemplet og datert 10.11.94 av brannvesenet. Krav listet opp her må etterkommes.

Rørleggerarbeid må meldes til og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Kjøkken, bad og WC må ventileres over tak, og i henhold til kap.47 i gjeldende forskrifter.

Det forutsettes å være en lofts- og kjellerbod til hver leilighet.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

01. Ansvarshavende være godkjent .
02. Nedgjørelse over inngrep i bærende konstruksjoner med tegninger være innsendt og godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Konrad Hauge
Seksjonsleder

Thomas Ruyter
Ingeniør II

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Bjørn Orseth
Plogfaret 5

2006 LØVENSTAD

Dato: 08 MAI 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9403180-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Leif Oskar Solheim | Arkivkode:

Byggeplass:	JACOB AALLS GATE 12	Eiendom:	215/122//0
Tiltakshaver:	Frelsesarmeens Eiendommer AS	Adresse:	Bernhard Getz'gate 2, 0180 Oslo
Søker:	Mono Design Arkitekter AS	Adresse:	Stensgata 32, 0358 Oslo
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Sammenføyning av bruksenheter

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Saksnr. 9403180 erstatter tidligere mappenr. 940057073.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

for Øivind Rooth
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003 05 58920
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800 10 41300
Seksjon byggekontroll 0560 OSLO Telefaks 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

V. D. J.-No. 39/97
2 Bilag.
Anmeldelse
2 Tegninger.
Tekniske Etat

487/97 - 524/97

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus og Privetbygning
paa Matr.-No. 1½ Gjk. Bols Gods
Indleveret 16. Februar 97. Attesteret

Anvendes til Opmaaling om at oplyse om, hvorvidt de ved Bygn. til Beboelseshuse, Stalde og Udhusbygninger, Reparationsarbeider eller paabudte Rivninger o.s.v. er noget at bemærke.

Christiania den 17de Februar 1897
Leer. Linthoe

87/97

Intet at bemærke
d. u. s.
Theodor Gillis.

Overensstemmer med ovenstaaende Kundskabsforretning.
Christiania 18 Februar 1897.
Leer. Linthoe

Privetbygningen maa konstrueres overhvælvet, gangen i mur skal forsynes med en indbrændt eller overbygget, indtagsaabningen Bør saaledes. Entreerne C bør skal forsynes med indbrændte eller overbyggede indtagsaabninger.
Christiania 18 Februar 1897.

Barnekow
Barnekow

Chr.a Sundhedskommissions
L.-No. 98/97
Bygningskontor

Overensstemmer Hr. Stadsconducteurens og indstilles til Approbation.
Christiania 19. Februar 1897.
Leer. Linthoe

487/97
296. 97. I

Sendes Hr. Stadingeniøren i Henhold til §§ 13, 14 og 15.
Christiania 20. Febr. 1897.
G. Bull

296.
Tilbygningen til Glaskonstruktion, især de i Bygningsloven §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bestemmelser er iagttagne.
Chr.a Stadingeniørkontor den 24. Februar 1897.
J. L. Aas

524/97
Approberes under Henvisning til Stadsfysikus og Stadingeniørens Bestemmelser.
Christiania 25. Februar 1897.
G. Bull

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PROJEKT PLANUNG AS
Kristian Augusts gate 3
0164 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 10.12.2024
	201701753 - 13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Martin Adelsten Røsholm	

Adresse:	JACOB AALLS GATE 12 A OG B	Eiendom:	215/122/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET JACOB AALLS GATE 12	Søker:	PROJEKT PLANUNG AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Jacob Aalls gate 12 A Og B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 12.11.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201701753			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		10.10.2016	1/12
Plan 2. etasje		20.10.2016	1/19
Plan 3. etasje		20.10.2016	1/20
Plan 2. og 3. etasje		20.10.2016	1/21
Fasade mot sørvest og nordøst		07.11.2024	8/5
Fasade mot bakgård		07.11.2024	8/6

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Martin Adelsten Røsholm - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
SAMEIET JACOB AALLS GATE 12, c/o PHMForvaltning AS, Gamle Drammensvei 40, 1369 STABEKK

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PROJEKT PLANUNG AS
Kristian Augusts gate 3
0164 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato:
	201701753 - 13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Martin Adelsten Røsholm	10.12.2024

Adresse:	JACOB AALLS GATE 12 A OG B	Eiendom:	215/122/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET JACOB AALLS GATE 12	Søker:	PROJEKT PLANUNG AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Jacob Aalls gate 12 A Og B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 12.11.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201701753			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		10.10.2016	1/12
Plan 2. etasje		20.10.2016	1/19
Plan 3. etasje		20.10.2016	1/20
Plan 2. og 3. etasje		20.10.2016	1/21
Fasade mot sørvest og nordøst		07.11.2024	8/5
Fasade mot bakgård		07.11.2024	8/6

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Klagefristen er tre uker

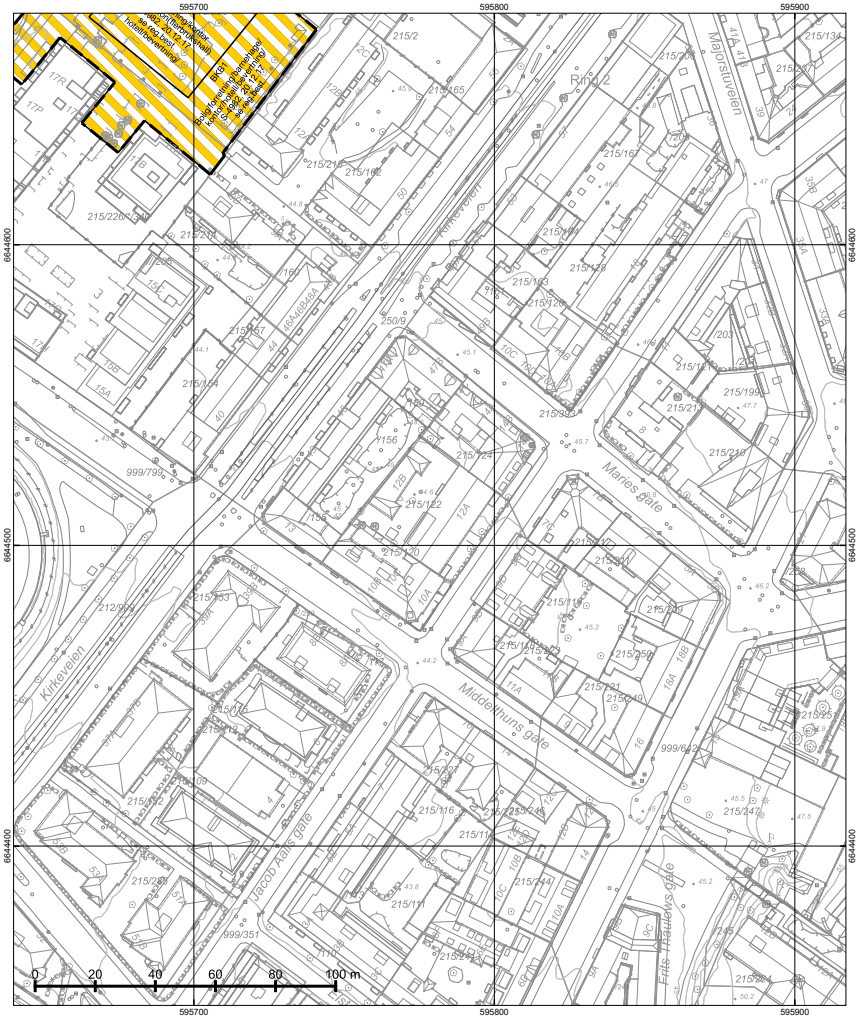
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Martin Adelsten Røsholm - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
SAMEIET JACOB AALLS GATE 12, c/o PHMForvaltning AS, Gamle Drammensvei 40, 1369 STABEKK



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

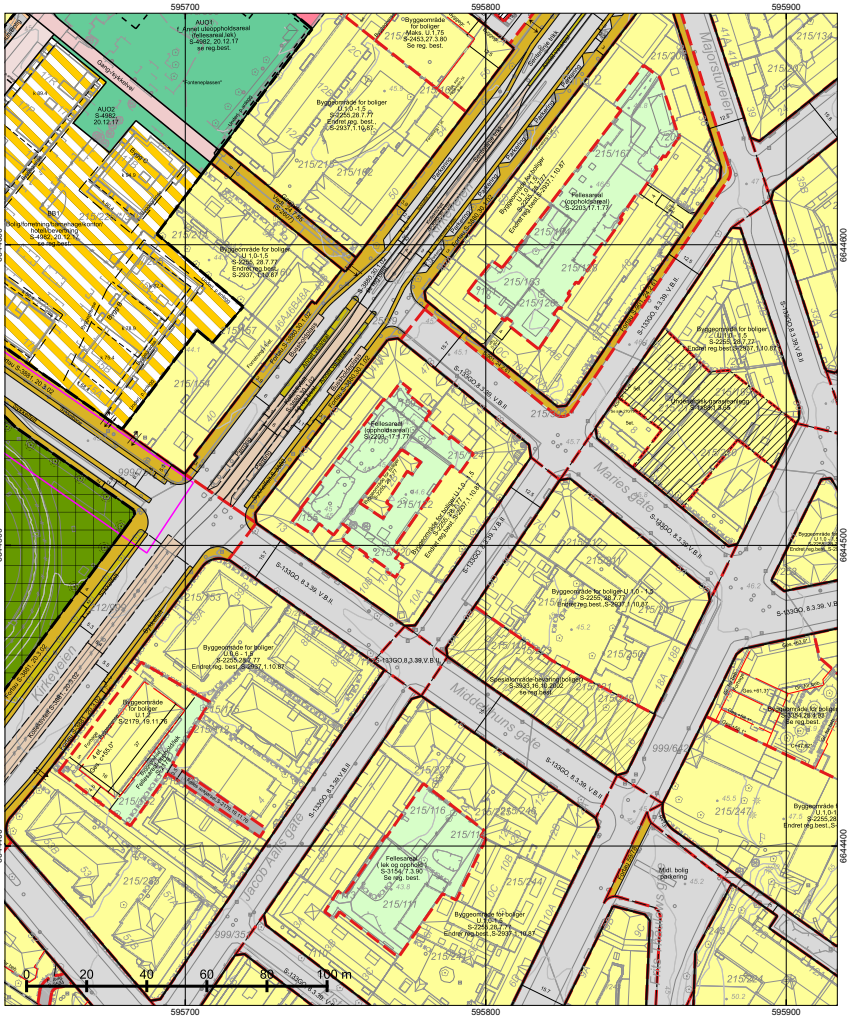
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 151989/ 86525399
Deres ref.:
Adresse: Jacob Aalls gate 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/122

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 151989/ 86525399
Deres ref.:
Adresse: Jacob Aalls gate 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/122

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1430 - Idrettsstadion
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

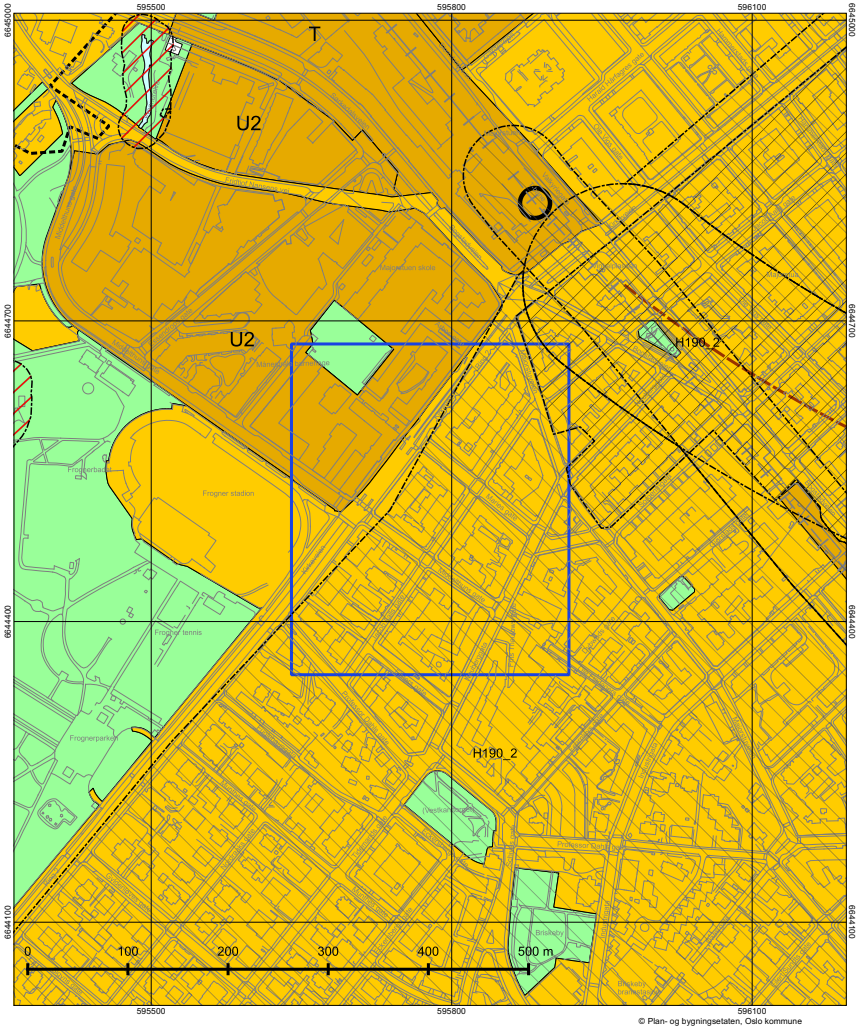
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 934 - Regulert trikkespor
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151989/86525399
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kristina Erevik
JACOB AALLS GATE 12A

Dato: 22.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525399
8946690

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 122

Vi viser til bestilling av 20260122 for JACOB AALLS GATE 12A.

GNR. 215 BNR. 122

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.10.1896.

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

1266 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

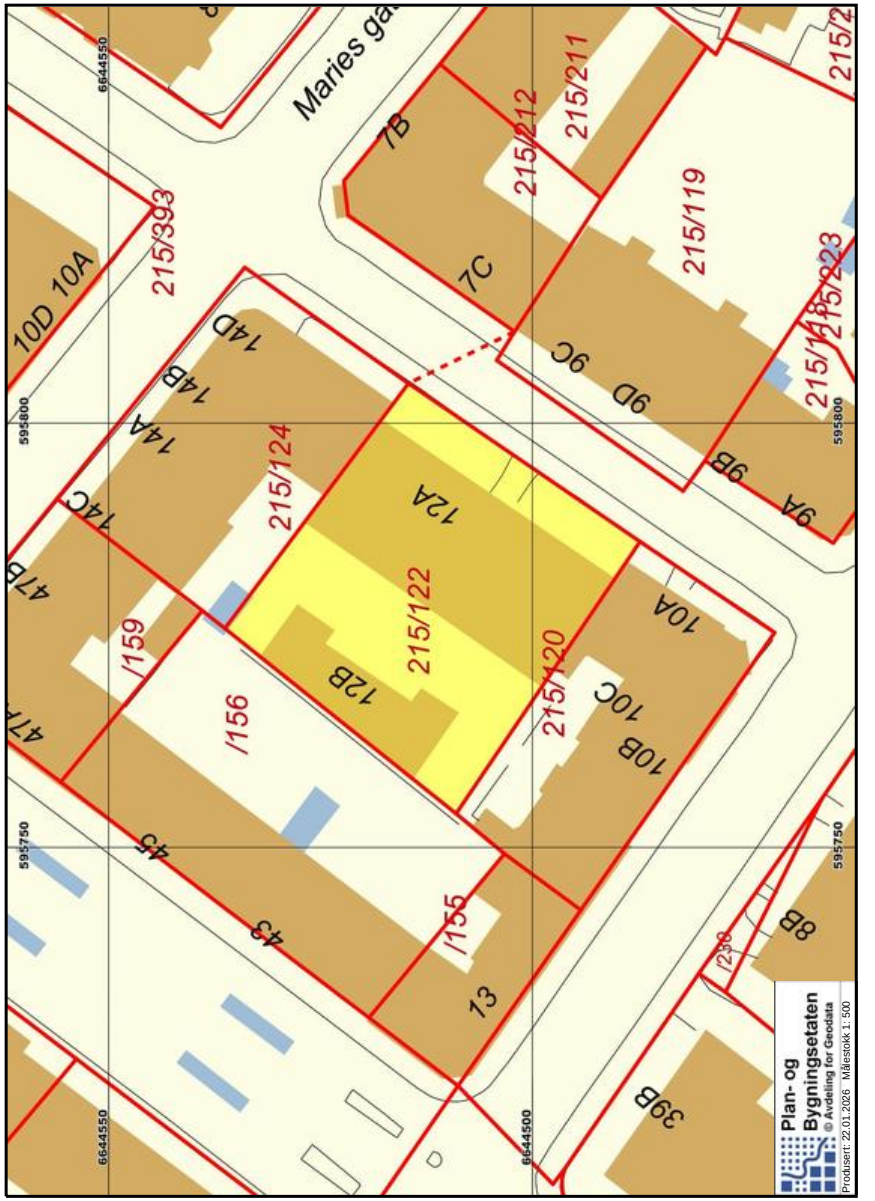
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnummer: 18-0010/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Jacob Aalls gate 12A 0368 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 122, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no