NORDVIK

Professor Dahls gate 49A

1 soverom | 41 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Professor Dahls gate 49A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
27	Nabolagsprofil
29	Egenerklæringsskjema
36	Vedlegg
54	Andre vedlegg
159	Kontaktinfo
162	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
165	Forbrukerinformasjon om budgivning
166	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.09.2026









Nøkkelinformasjon

Pen og praktisk 2-roms selveier med egen inngang - Varmtvann/fyring inkludert - Arealeffektiv - Like ved Frognerparken

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**107 010,-**
Totalpris	**4 264 999,-**
Fellesgjeld	**167 989,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 163,-**
BRA-i	**41 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1943**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Attraktiv og pen 2-roms selveierleilighet beliggende i et stille og populært område på Majorstuen/Vestkanttorget. Leiligheten har egen inngang og fremstår som meget tiltalende med moderne fargevalg, malte himlinger, downlights i de fleste rom, fliser med varmekabler på bad, samt parkett i øvrige rom(nytt gulv i stuen.) Leiligheten er arealeffektiv og holder en god standard der man kan flytte rett inn. Den ligger kun et steinkast unna Frognerparken. Leiligheten gir et godt inntrykk og bør sees!

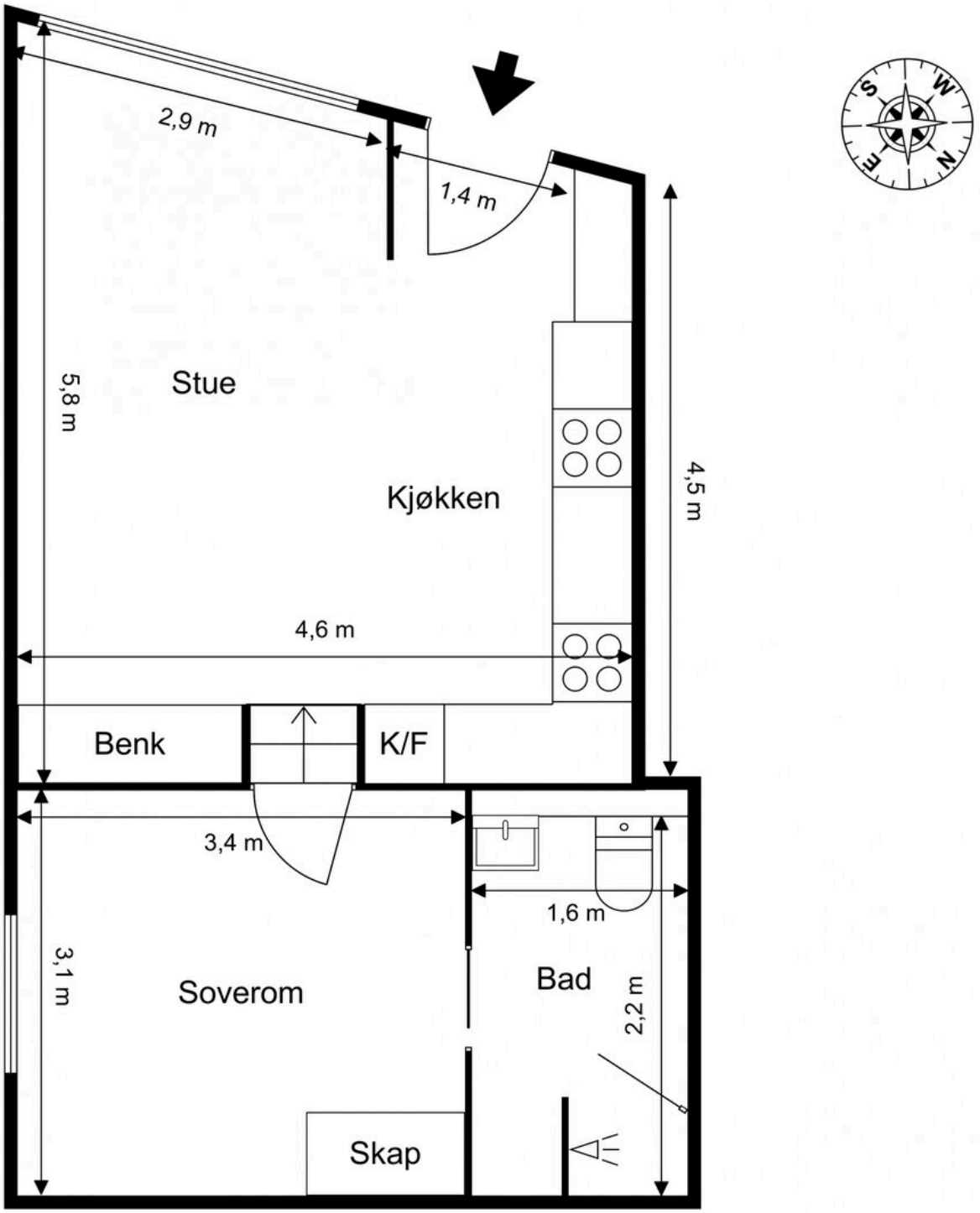
-Pen, tiltalende og praktisk 2-roms selveier
-God takhøyde i stue
-Fyring og varmtvann inkludert
-Populært og rolig område
-Frognerparken/Vestkanttorget like ved
-Kort vei til offentlig kommunikasjon
-Arealeffektiv planløsning
-Utleie tillatt
-Tilhørende bod
-Sentralt og attraktivt
-Nærhet til alt

Planløsning

Kjeller
Bruksareal BRA: 3 kvm
Total BRA: 0 kvm

Professor Dahls gate 49A

1. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

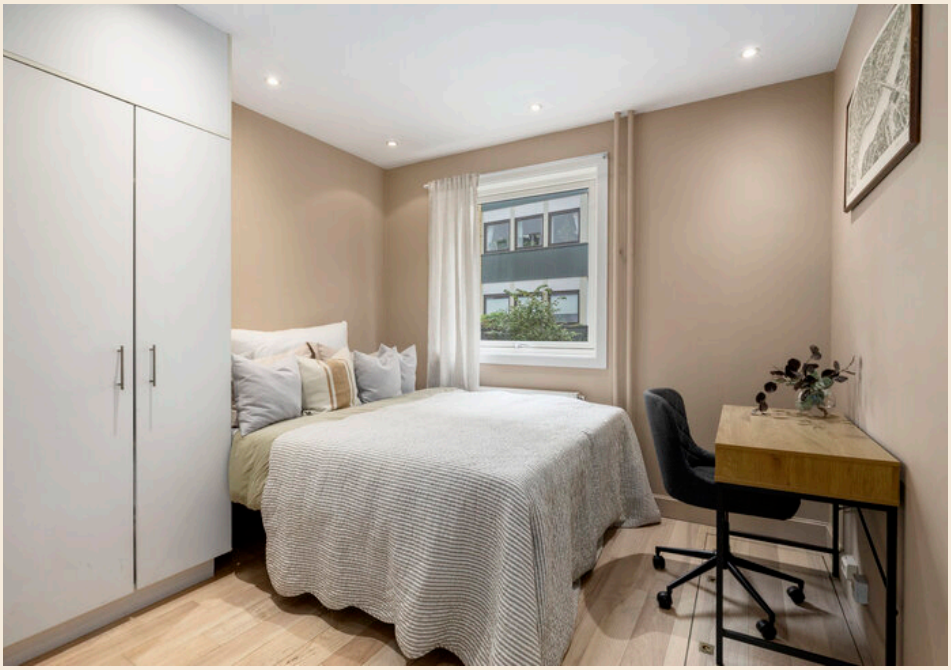


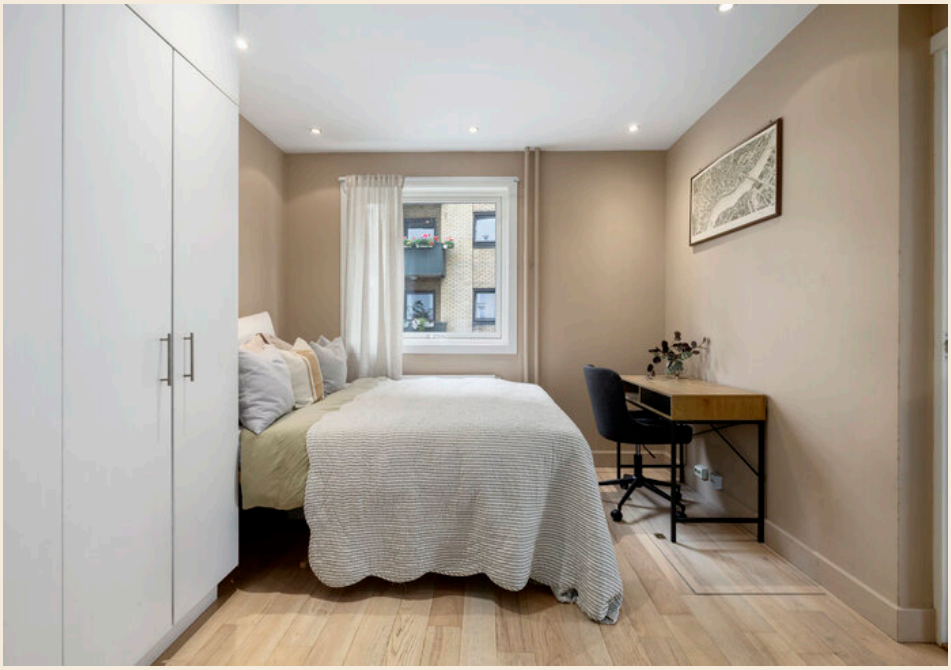






Et romslig og innbydende soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, noe som skaper en komfortabel og avslappende atmosfære.

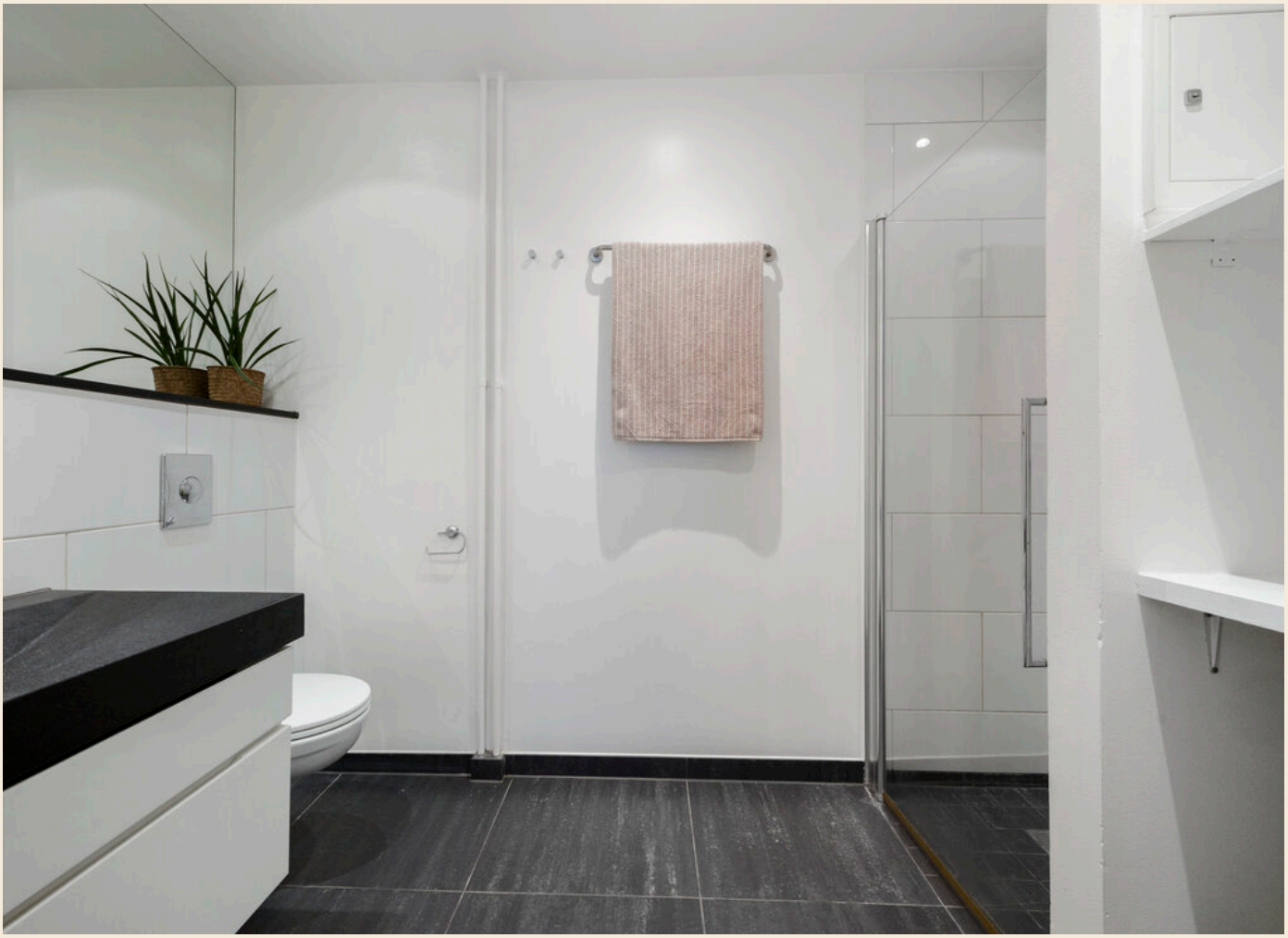




Luftig soverom med plass til garderobeløsning og skrivepult.

Soverommet har egen adkomst til badet, en attraktiv løsning som bidrar til en komfortabel og velfungerende hverdag.









Egen inngang til leiligheten.





Byggets Fasade

Bakgård med sittegrupper



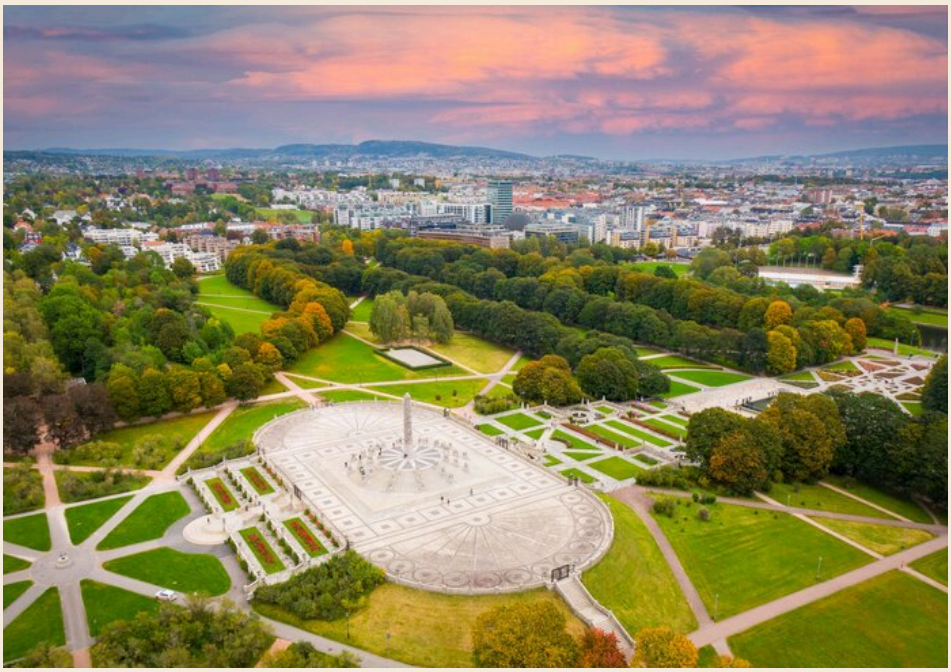
Vestkanttorget like ved.





Kort vei til Aker Brygge / Tjuvholmen.

Frognerparken like ved.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0514/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Professor Dahls gate 49A, 0367 OSLO
Gnr 215, bnr 108, snr 44 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Henrik Lia

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
167 989,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 157 989,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
103 920,- (Dokumentavgift)
2 000,- (Flyttegebyr)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
107 010,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
120 010,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 264 999,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 277 999,- (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
1943

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 41 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 44 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Kjøkken, stue, soverom og bad.
Total BRA: 41 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kjellerbod på ca. 3m² (medtatt som BRA-e). Merket: Seksjon 44.
Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje
mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Solforhold
Selger opplyser at boligen har sydvendt inngangsparti og vindu. På sommerstid kommer det godt med sol inn gjennom det store vinduet fra morgenen og utover ettermiddagen.

Innhold
Leiligheten inneholder:
Entrè, stue/kjøkken, soverom, bad og bod.

Standard
Entré:
Entréen ønsker deg velkommen med god plass til yttertøy og sko. Herfra får du en naturlig oversikt over leiligheten, og den innbydende atmosfæren gir umiddelbart følelsen av å komme hjem..

Stue:

Stuen er leilighetens naturlige samlingspunkt, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og skaper en lys og luftig atmosfære. Den generøse takhøyden på nærmere 3 meter forsterker romfølelsen ytterligere og gir boligen et eksklusivt preg. Rommet er enkelt å møblere og byr på fleksible løsninger for både avslapning og hyggelige sammenkomster.
Kjøkken:
Kjøkkenet har en klassisk og tidløs innredning med heltre benkeplate og integrerte hvitevarer. Den åpne løsningen mot stuen skaper en sosial og funksjonell sone hvor matlaging og samvær går hånd i hånd. Her er det gode arbeidsflater og plass til å nyte både hverdagsmåltider og hyggelige middager med gjester.

Soverom:
Soverommet er lunt og fredelig, med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Rommet har en behagelig atmosfære og gode lysforhold, som sammen skaper et ideelt sted for hvile og restitusjon.

Bad:
Badet er moderne og funksjonelt utført med flislagte overflater, downlights i himling og behagelig elektrisk gulvvarme. Her finner du dusjhjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Et praktisk og innbydende rom som dekker hverdagens behov.

Bod:
Leiligheten disponerer en egen kjellerbod som gir verdifull ekstra lagringsplass. Her er det god plass til sportsutstyr, sesongklær og andre eiendeler du ønsker lett tilgjengelig, men ute av syne i det daglige.

Overflater:
Gulv: Fliser på bad. For øvrig parkett og laminat.
Vegger: Fliser og malte flater på bad. For øvrig malte overflater.
Himling: Malt himling. Downlights på bad. Generelt god takhøyde som bidrar til en luftig og behagelig romfølelse.

Tekniske installasjoner:
- Elektrisk anlegg: Mangler samsvarserklæring for arbeid etter 1999. Utvidet el-kontroll anbefales.
- Vann og avløp: Deler av rør skiftet, men eldre rør med usikker fremtidig funksjon. Stoppekran treg.
- Vannbåren varme: Radiatorer, eldre anlegg med behov for jevnlig tilsyn.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon, mangler mekanisk avtrekk.
- Varmtvannsbereder og varmesentral: Fellesanlegg, ikke vurdert.

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:

Bygningsdeler som har fått TG2:

1. Vinduer og dører:
- Beskrivelse: Vinduer med 2-lags glass, innerdører i hvit malt utførelse, ytterdør uten påvist brannklassifisering. Vinduer i stue fra 1988, nyere vindu på soverom, ny glassrute i ytterdør 2024.
- Avvik: Ett punktert glass i stue, avvik ved beslag/vannbord, eldre enn 35 år med usikker levetid, ytterdør mangler brannmerking.
- Tiltak: Vinduer fungerer, men anbefales å skiftes ut på sikt. Punkterte glass bør byttes. Beslag/tetting rundt vindu mot mur bør utbedres. Ytterligere undersøkelser for brannklassifisering anbefales.

2. Etasjeskille og gulv på grunn (TG2)
- Beskrivelse: Betongdekke, høydeavvik etter NS3600:2025.
- Avvik: Høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og over 2 meter.
- Tiltak: Høydeforskjeller kan rettes ved større renovering, men er sjelden økonomisk rasjonelt alene.

3. Kjøkken – Overflater og innredning (TG2)
- Beskrivelse: Eldre kjøkken, heltre benkeplate, integrert oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
- Avvik: Manglende vedlikehold av benkeplate, fuktsvelling i bunnplate under oppvaskkum og ved kjøl/fryseskap, ufagmessig montering av kjøl/fryseskap.
- Tiltak: Utbedring av nevnte avvik anbefales.

4. Kjøkken – Avtrekk (TG2)
- Beskrivelse: Ventilator med omluft (kullfiltervifte).
- Avvik: Omluftsvifte uten avtrekk til det fri.
- Tiltak: Mekanisk avtrekk anbefales, men kan være vanskelig i eldre bygg.

5. Avløpsrør (TG2)
- Beskrivelse: Plast, deler skiftet ved oppgradering av bad/kjøkken.
- Avvik: Rørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
- Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. Ved renovering bør røranlegget dokumenteres av fagperson.

6. Vannledninger (TG2)
- Beskrivelse: Plast (rør i rør), deler skiftet ved oppgradering av bad/kjøkken.
- Avvik: Stoppekran treg og vanskelig å åpne/stenge, vannrør har usikker fremtidig funksjon.
- Tiltak: Kontakt rørlegger for utbedring av stoppekran. Ved renovering bør røranlegget dokumenteres.

7. Vannbåren varme (TG2)
- Beskrivelse: Radiatorer, nyere radiator på soverom og eldre radiator i stue.
- Avvik: Rør/radiator har høy alder og usikker fremtidig funksjon. I 2026 oppstod det lekkasje fra radiator i stuen. Radiatoren er kontrollert av rørlegger og lekker ikke når den er avslått.
- Tiltak: Det anbefales at radiatoren i stuen ikke skrus på før videre utbedring er gjennomført. Radiatorer og tilhørende røropplegg anbefales jevnlig tilsyn.

8. Ventilasjon (TG2)
- Beskrivelse: Naturlig ventilasjon.
- Avvik: Mangler ventilering utover vindusåpning.
- Tiltak: Ved utskiftning av vinduer bør det etableres tilluftspalte.

9. Bad – Overflate vegg/himling (TG2)
- Beskrivelse: Flis og malt overflate, downlights i himling.
- Avvik: Riss/sprekker i flisfuger, misfarging/svertesopp/muggsopp, fuktsvelling i dørblad.
- Tiltak: Jevnlig kontroll og utbedring av fuger og overflater anbefales.

10. Bad – Overflate gulv (TG2)
- Beskrivelse: Flis.
- Avvik: Riss/sprekker i flis og fuger, misfarging/svertesopp/muggsopp, lite fall mot sluk.
- Tiltak: Jevnlig kontroll og utbedring av fuger og overflater anbefales.

11. Bad – Membran, tettesjikt og sluk (TG2)
- Beskrivelse: Smøremembran under flis, stålsluk.
- Avvik: Fallforhold og høydeforskjell til sluk ikke tilfredsstillende, membran har brukt opp over halvparten av forventet levetid, manglende vannlås i sluk.
- Tiltak: Oppgradering av membran og sluk anbefales på sikt.

12. Bad – Sanitærutstyr (TG2)
- Beskrivelse: Servantskap, dusjhjørne, veggmontert wc.
- Avvik: Fuktskade/svellinger i innredning, ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.
- Tiltak: Skifte ut servantskap på sikt. Drenering fra sisterne bør vurderes.

13. Bad – Ventilasjon (TG2)
- Beskrivelse: Naturlig ventilasjon.
- Avvik: Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon.
- Tiltak: Mekanisk avtrekk anbefales, men kan være vanskelig å etablere.

14. Bad – Dokumentasjon (TG2)
- Beskrivelse: Dokumentasjon av tettesjikt.
- Avvik: Dokumentasjon ikke fremlagt.
- Tiltak: Innhent FDV-dokumentasjon eller vurder ytterligere undersøkelser.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- 15. Varmesentral (TGIU)Beskrivelse: Sentralfyr.
- Avvik: Ikke tilgjengelig, ikke vurdert.
- Tiltak: Ingen tiltak mulig uten tilgang.

16. Varmtvannsbereder (TGIU)
- Beskrivelse: Felles opplegg for varmtvann.
- Avvik: Ikke tilgjengelig, ikke vurdert.
- Tiltak: Ingen tiltak mulig uten tilgang.

17. Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner (TGIU)
- Beskrivelse: Hulltaking/fuktmåling.
- Avvik: Ikke foretatt grunnet bygningsmessige hindringer.
- Tiltak: Ingen tiltak mulig uten destruktive inngrep

Parkering
Eiendommen ligger i et område med beboerparkering i bydel Frogner. Beboere som oppfyller Oslo kommunes vilkår kan søke om beboerparkeringstillatelse, som gir adgang til å parkere på offentlige parkeringsplasser skiltet for beboerparkering i aktuell sone. Tillatelsen gir ikke rett til en fast eller reservert parkeringsplass.

For 2026 er årlig pris for privatpersoner i indre by kr 3 850 for bensin-, diesel-, hybrid- og ladbar hybridbil, og kr 1 300 for elbil. For motorsykkel og moped er prisen kr 1 925, mens el-motorsykkel og el-moped koster kr 650 per år. Det er også mulig å velge månedlig betaling.

Gjester og andre uten beboerparkeringstillatelse kan parkere mot betaling etter gjeldende takster. I indre by er prisen blant annet kr 69 per time for bensin-, diesel- og hybridbil og kr 35 per time for elbil. Parkering er normalt avgiftsfri mellom kl. 20.00 og 09.00 mandag–lørdag, samt på søndager og offentlige helligdager.

Det tas forbehold om endringer i kommunens satser og parkeringsbestemmelser.

Modernisering og påkostninger
2024: Byttet glasset på inngangdør. Byttet ovn. Malt soverom.
2025: Byttet oppvaskmaskin.
2026: Lagt nytt gulv i stua.
2024 | 2025 | 2026

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier?
- 20. Mars 2024.

Har du kjennskap til eiendommen?
- Ja.

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
- Ja.

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?

- Ja.
Polisenummer: 1444776-6.1.
Forsikret i: Protector Forsikring.

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: Arbeid utført i regi av sameiet. Reparasjon/utskifting av avløpsrør, ny kum i
bakgården og reparasjon av avløpsledning ut mot kommunalt kloakksystem. Arbeidet ble vedtatt høsten 2023 og senere
gjennomført. Eksakt utførelsesdato og utførende firma er ikke kjent.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fuktskade i stue ble utbedret av Polygon i 2026, og skadet gulv/parkett ble skiftet.

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)
- Ja.
Beskriv: Tidligere eier opplyste i egenerklæring fra 2023 om at det hadde vært lekkasje i kjeller/fellesareal. Jeg kjenner ikke til ytterligere problemer i min eiertid.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja.
Beskriv: I 2023 ble det påvist lekkasje/brudd på avløpsrør og kum i sameiets bakgård/fortau. Dette er senere utbedret i regi av sameiet, herunder utskifting av avløpsrør ut til kommunalt kloakksystem

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Ja.
Beskriv: I 2026 oppstod lekkasje fra radiator i stuen. Den er kontrollert av rørlegger og lekker ikke når den er avslått. Det
anbefales derfor at radiatoren ikke skrus på før videre utbedring er gjennomført

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport fra Polygon AS datert 18.06.2026 vedrørende vannskade etter lekkasje fra radiator i stuen. Skadenummer 2042241.

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 2024 i forbindelse med mitt kjøp av boligen. Arealet var
oppgitt i salgsoppgaven. Eksakt dato for arealoppmålingen er ikke kjent.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften /?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
- Ja.
Beskriv: Sameiet har vedtatt at utskifting av vinduer og dører skal gjennomføres ved behov. Første vurdering av hvilke vinduer som bør skiftes er planlagt i 2027. Sameiet vil forsøke å gjennomføre dette over ordinært driftsbudsjett.

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset/malt samt flis. Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags glass.

Innbo og løsøre
Hvitevarer som medfølger:
- Ovn
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap

Hvitevarer som ikke medfølger:
- Vaskemaskin (Er ingen vaskemaskin i leiligheten pr dags dato).
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Alle fastmonterte gjenstander medfølger boligen.

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
Energimerking på boligen er G
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
Boligen varmes opp via elektrisk oppvarming og fjernvarme

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at boligen hadde et årlig strømforbruk på ca. 8 814 kWh foregående år, med en strømkostnad på ca. kr 13 970.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 163,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
Avdrag lån 1: Kr. 116,-
Avdrag lån 1 IN: Kr. 198,-
Felleskostnader 1: Kr. 4.387,- (varmtvann & fyring)
Bredbånd: Kr. 227,-
Renter og omkostninger lån 1: Kr. 275,-
Avdrag lån 3: Kr. 133,-
Renter og omkostninger lån 1 IN: Kr. 181,-
Renter og omkostninger lån 3: KR. 656,-

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring inkludert i felleskostnadene.
- Kabel-tv/internett fra Telia inkludert i felleskostnadene.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 317 244,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 268 976,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-tv/internett fra Telia inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Boligsameiet Jacob Aalls gate 1, orgnr. 982576229

Om sameiet
Sameiets navn er Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1, org.nr. 982 576 229. Sameiet består av totalt 44 boligseksjoner på eiendommen gnr. 215, bnr. 108 i Oslo kommune. Forretningsførselen utføres av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Protector Forsikring ASA. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre, og den enkelte seksjonseier må derfor selv tegne innboforsikring.

Sameiet gjennomførte i 2025 et omfattende prosjekt med utskifting av begge heisene etter flere år med ustabil drift og høye vedlikeholdskostnader. Schindler ble valgt som leverandør, med Heisrådgiveren som konsulent. Kostnadene til heisprosjektet ble belastet den enkelte seksjonseier, enten ved direkte innbetaling av sin andel eller gjennom IN-lån.

For 2026 er det planlagt oppgradering av søppel-/sykkelskuret, som tidligere har vært utsatt som følge av heisprosjektet. Det er også planlagt gjennomføring av brannverntiltak som ble utsatt fra 2025. Sameiets vedlikeholdsplan peker videre på vask og fjerning av mose på fasader, overflatebehandling av fasader samt kontroll og eventuell utskifting av vinduer som sentrale

vedlikeholdsoppgaver. Kostnaden er allerede hensyntatt i årets budsjett og er inkludert i de løpende felleskostnadene.

På ordinært årsmøte i 2026 ble det vedtatt at sameiet overtar ansvaret for utskifting av vinduer og dører i henhold til eierseksjonsloven, og vedtektene ble endret i samsvar med dette. Sameiet har valgt en løsning hvor vinduer og dører skiftes ved behov. Første vurdering av hvilke vinduer som bør skiftes skal gjennomføres i 2027, og det er videre lagt opp til vurdering hvert femte år.

Det ble samtidig vedtatt en kompensasjonsordning for seksjonseiere som selv har skiftet vinduer eller dører de siste 15 årene. Kompensasjonen beregnes etter sameiets vedtatte modell, basert på dagens innkjøpspris og gjenstående forventet levetid. Det kreves dokumentasjon på når vinduene eller dørene ble skiftet, og vinduer eller dører eldre enn 15 år kompenseres ikke.

En betydelig andel av boligene i sameiet er utleid. Styret har opplyst at eiere skal sørge for at informasjon om leietakere er oppdatert hos ABBL, og at utleiere skal informere leietakere om sameiets husordensregler. Overdragelse og utleie skal meldes til styret.

Erverver av seksjon og leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Dersom sameiet nekter å godkjenne ny seksjonseier eller leietaker, må melding om dette være kommet frem innen 20 dager etter at søknaden ble mottatt. I motsatt fall regnes godkjenning som gitt. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn per år er ikke tillatt.

Forretningsfører
Asker og Bærum Boligbyggelag BA

Styregodkjennelse
Erverver av seksjon og leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Dersom sameiet nekter å godkjenne ny seksjonseier, må melding om dette være kommet frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning ble mottatt. I motsatt fall regnes godkjenning som gitt. Ny eier har ikke rett til å ta seksjonen i bruk før godkjenning foreligger.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 167 989,-pr. 07.09.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 96660182826, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.09.2026: 6.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 192
Saldo per 07.09.2026: 1 784 660
Andel av saldo: 45 240
Første termin/første avdrag: 31.03.2025 (siste termin 31.08.2042)

Lånenummer: 96660182834, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.09.2026: 7.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 89
Saldo per 07.09.2026: 396 061
Andel av saldo: 16 039
Første termin/første avdrag: 31.03.2025 (siste termin 31.01.2034)

Lånenummer: 96660182508, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.09.2026: 6.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 284
Saldo per 07.09.2026: 2 405 168
Andel av saldo: 106 710
Første termin/første avdrag: 31.03.2025 (siste termin 30.04.2050)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 25 662,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 3 372 113,-, mot et budsjettert underskudd på kr 4 189 768,-. Underskuddet skyldes i hovedsak at utskifting av heiser ble kostnadsført med kr 4 093 750,-. Resultatet ble likevel vesentlig bedre enn budsjettert som følge av lavere kostnader til drift og vedlikehold samt høyere renteinntekter. Styret opplyser at sameiets likviditet ble styrket gjennom 2025.

Sameiet hadde per 31.12.2025 bokført negativ egenkapital. Dette skyldes i hovedsak at større vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak kostnadsføres direkte, mens tiltakene finansieres gjennom låneopptak som tilbakebetales via felleskostnadene. Det er uttrykkelig opplyst at dette ikke medfører usikkerhet om fortsatt drift.

Budsjettet for 2026 legger opp til felleskostnadsinntekter på kr 2 224 462,-, mot kr 2 083 032,- i budsjettet for 2025. Dette innebærer en budsjettert økning i sameiets samlede felleskostnadsinntekter.

Det må påregnes at felleskostnadene kan endres som følge av renteutvikling, vedlikehold, rehabilitering og øvrige vedtak i sameiet.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller

unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 1444776

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 966 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en eiet tomt på 966 m². Tomten er felles for sameiets seksjonseiere og består av én teig. De deler av tomten og bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenhetenes hoved- eller tilleggsdeler, er sameiets fellesarealer. Sameiet har ansvar for forvaltning og vedlikehold av blant annet grøntarealer, beplantning, gårdsplass og øvrige fellesinnretninger.

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Professor Dahls gate 49A har en svært attraktiv beliggenhet i et av Oslos mest populære og veletablerte boligområder, med Majorstuen, Frogner og byens pulserende sentrum lett tilgjengelig. Her får man en sjelden kombinasjon av rolige og hyggelige bygater, vakker arkitektur og nærhet til alt man trenger i hverdagen.

Fra boligen er det kort vei til Bogstadveien og Hegdehaugsveien, som byr på et rikt utvalg av butikker, spesialforretninger, kaféer og restauranter. Valkyrien ligger også i nærheten og gir ytterligere shopping og servicetilbud. Området har et levende og urbant preg, samtidig som de omkringliggende boliggatene oppleves rolige og tilbaketrukne.

For den som setter pris på gode matopplevelser og hyggelige møtesteder, finnes det et bredt utvalg av populære kaféer, bakerier og restauranter i nærområdet. Her er det enkelt å starte dagen med en kaffe i nabolaget, gjøre unna dagens ærender til fots eller avslutte kvelden på en av områdets mange serveringssteder.

En av beliggenhetens store kvaliteter er nærheten til Frognerparken, et av Oslos mest populære rekreasjonsområder. De store grøntarealene inviterer til løpeturer, spaserturer, piknik og avslappende dager utendørs gjennom store deler av året. I nærområdet ligger også Frognerparken Tennisanlegg og Frogner stadion, med henholdsvis ca. 3 og 4 minutters gange fra boligen. I tillegg finnes det flere treningssentre og aktivitetstilbud i kort avstand.

Beliggenheten passer dermed svært godt for den som ønsker å bo sentralt og urbant, men samtidig verdsetter grønne omgivelser, rolige nærområder og muligheten til å ha det meste av Oslo innen behagelig gangavstand.

Offentlig kommunikasjon
Området har et svært godt kollektivtilbud, som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen uten bil. Frogner stadion holdeplass ligger ca. 4 minutters gange fra boligen, med både trikk- og bussforbindelser. Majorstuen T-banestasjon ligger ca. 9 minutters gange unna, og herfra går T-banelinje 1, 2, 3, 4 og 5. Dette gir hyppige og effektive forbindelser til sentrum, Blindern, Nydalen og øvrige deler av Oslo, og gjør beliggenheten særlig praktisk både i hverdagen og på fritiden.

Skoler og barnehager
Barnehager
Frogner barnehage (1–5 år) – ca. 2 min gange / 0,1 km – 66 barn
Hegdehaugen barnehage (1–5 år) – ca. 3 min gange / 0,3 km – 39 barn
Fridheim barnehage (1–6 år) – ca. 5 min gange / 0,4 km – 74 barn

Skoler
Majorstuen skole (1.–10. trinn) – ca. 8 min gange / 0,6 km – 658 elever
Uranienborg skole (1.–10. trinn) – ca. 9 min gange / 0,7 km – 789 elever
Hartvig Nissens skole – ca. 11 min gange / 1,0 km – 630 elever
Kristelig Gymnasium grunnskole – ca. 14 min gange / 1,2 km – 408 elever
Kristelig Gymnasium – ca. 14 min gange / 1,2 km – 450 elever
Marienlyst skole (1.–10. trinn) – ca. 19 min gange / 1,5 km – 971 elever
Fagerborg skole (8.–10. trinn) – ca. 19 min gange / 1,5 km – 416 elever

Fritid, sport og trening
Frognerparken Tennisanlegg – ca. 3 min gange
Frogner stadion – ca. 4 min gange
Artesia Trening – ca. 5 min gange
Barry's Colosseum – ca. 6 min gange

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger flere ferdigattester for konkrete tiltak på eiendommen:

Ferdigattest for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner datert 31.07.2013.
Ferdigattest for fasadeendring i Jacob Aalls gate 1B

datert 12.08.2013.
Ferdigattest for fasadeendring i Jacob Aalls gate 1. Dato fremgår ikke av oversendt dokumentasjon.
Ferdigattest for bruksendring i Jacob Aalls gate 1. Dato fremgår ikke av oversendt dokumentasjon.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av fremlagt dokumentasjon når et søknadspliktig tiltak anses utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest foreligger gir imidlertid ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger følgende eldre byggesaksdokumentasjon:

Approbasjon/godkjenning datert 29.07.1994 for påbygging av soverom og vaskerom på eksisterende takterrasse i tilknytning til leilighet i 6. etasje, samt ominnredning av deler av leiligheten.
Den ovennevnte byggesaken fra 1994 er senere registrert avsluttet/henlagt uten ferdigattest. Kommunens sjekkliste viser samtidig at tiltaket var registrert som oppført.
Det foreligger i tillegg dokumentasjon på en eldre byggesak i Jacob Aalls gate 1 som er henlagt som følge av at igangsettingstillatelsen var eldre enn tre år. Kommunen presiserer at henleggelsen ikke nødvendigvis innebærer at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet.
Ekspedisjons-Dokument fra 1939 vedrørende eldre byggesak for våningshus. Dokumentet er ikke en ferdigattest eller brukstillatelse

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei/gate. Reguleringskartet viser omkringliggende gatearealer som offentlig kjørebane/veigrunn og fortau.

Eiendommen antas å være tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og frem til kommunalt nett er normalt private, og vedlikeholdsansvaret ligger hos sameiet/eierseksjonssameiet. Dette bør kontrolleres mot kommunal informasjon/forretningsfører før endelig salgsoppgave publiseres.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen gjelder Professor Dahls gate 49A, og ligger på hovedeiendom gnr. 215, bnr. 108. Eiendommen har ifølge kommunal arealbekreftelse et registrert areal på 966 m² og består av én teig.

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Kommuneplankartet viser utsnitt av både arealbruk og hensynssoner, og reguleringsinformasjon må derfor ses i sammenheng med kommuneplanen.

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg i henhold til reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977. Planen gjelder endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av kommuneplanen fra 2015.

Reguleringskartet viser også nærliggende arealer regulert til blant annet offentlig kjørebane/veigrunn, fortau, kollektivgate/kollektivfelt, offentlig gang-/sykkelvei, friområde/park, felles parkering, felles lekeareal, forretning og kontor og spesialområde bevaring bolig. Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2, altså bakkenivå. Gjeldende kommunedelplan i området er KDP-17, og det er registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. Kartet er et sammenstilt reguleringskart og kan ikke brukes direkte til byggesak.

Eiendommen omfattes også av KDP-17 – Kommunedelplan for torg og møteplasser, vedtatt 22.04.2009. Planen skal sikre og videreutvikle allment tilgjengelige torg, møteplasser, parker, friområder og forbindelser i Oslo, med vekt på tilgjengelighet, trygghet, barn og unges behov, grønnstruktur, lokalklima og estetisk kvalitet.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefales søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i nærområdet:

Jacob Aalls gate 1 A og B – utskifting av to personheiser
Saksnummer: 2025/14070 – Byggesak
Mottatt sak: 21.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202552984
Status: Under behandling

Elsters gate 2 – riving av bærevegger – H0601
Saksnummer: 2025/23480 – Byggesak
Mottatt sak: 22.12.2025
Status: Under behandling

Elsters gate 2 – åpning i betongvegg mellom stue og kjøkken – H0103
Saksnummer: 2026/02874 – Byggesak
Mottatt sak: 12.03.2026
Status: Under behandling

Professor Dahls gate 45 – bruksendring av kjeller til bolig
Saksnummer: 2026/03316 – Byggesak
Mottatt sak: 23.03.2026
Status: Under behandling

Professor Dahls gate 45 – bruksendring fra stallbygning til boliger
Saksnummer: 2025/20656 – Byggesak
Mottatt sak: 27.10.2025
Status: Under behandling

Professor Dahls gate 45 – utvidelse av loftsleilighet, bruksendring av bod til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 2025/12255 – Byggesak
Mottatt sak: 14.10.2025
Status: Under behandling

Professor Dahls gate 45 – oppføring av balkonger
Saksnummer: 2025/11005 – Byggesak
Mottatt sak: 26.09.2025
Status: Under behandling

Neuberggata 6 A-F – utbygging av loft til seks nye leiligheter
Saksnummer: 2025/19481 – Byggesak
Mottatt sak: 25.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201806101
Status: Under behandling
Tiltaket gjelder bruksendring av loft i bygård til seks nye leiligheter, med utvendige endringer i form av takoppbygg og takvinduer.

Pågående plansaker i nærområdet:

Detaljregulering – Holmboes gate 8 og Majorstuveien 5 B
Saksnummer: 2025/06836 – Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202205283
Status: Under behandling
Planforslaget gjelder regulering til boligbebyggelse og uteoppholdsareal. Tiltaket gjelder blant annet tilrettelegging for nytt leilighetsbygg med underjordisk parkeringsanlegg.

Detaljregulering – Monolitveien, Frognerparken og Middelthunsgate – sykkeltilrettelegging
Saksnummer: 2025/06725 – Plansak
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202461838
Status: Under behandling / må kontrolleres i Saksinnsyn
Saken gjelder utarbeidelse av planforslag for forbedret sykkeltilrettelegging langs Frognerparken, mellom Monolitveien og Middelthunsgate. Det er noe varierende opplysninger i tilgjengelige kilder om status for gammel og videreført sak, og status bør derfor kontrolleres direkte i Saksinnsyn før salgsoppgaven ferdigstilles.

Detaljregulering – Elisenbergløkken og Gimlekvartalene
Saksnummer: 2025/06832 – Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202114191
Status: Under behandling

Andre større prosjekter i nærområdet:

Oppgradering av Majorstuen stasjon / T-baneløftet
Majorstuen stasjon inngår i større kollektivtiltak knyttet til oppgradering av T-banenettet, nytt signal- og sikringsanlegg og påkobling av Fornebubanen. Ruter opplyser at oppgraderingen blant annet skal gi raskere reiser og flere avganger.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/215/108/44:
28.03.1895 - Dokumentnr: 992911 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:108 Snr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.1941 - Dokumentnr: 402807 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:108 Snr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.1941 - Dokumentnr: 402808 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:108 Snr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.1941 - Dokumentnr: 402809 - Erklæring/avtale best om pipefeiing
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:108 Snr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1941 - Dokumentnr: 402853 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:108 Snr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1941 - Dokumentnr: 403207 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:108 Snr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1976 - Dokumentnr: 505608 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER DET DOBBELTE AV FØRSTE OVERDRAGELSESSUM
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:108 Snr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.2026 - Dokumentnr: 1017513 - Registerenheten

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

11.01.2012 - Dokumentnr: 28496 - Resek/deling av seksjon
Oppdeling av:
Snr: 7
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1043/19606
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 44
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 497/19606

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.

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.

Radiatoren i stuen er defekt. Kjøper må selv bekoste eventuell reparasjon eller utskiftning til ny radiator.

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.

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: 0,95% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar 3900 per stk.*3 kr. 11 700,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 368,-

Samlet skal selger betale kr. 131 193,- 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 11. september 2026

Ansvarlig megler
Fredrick A. Haarr, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 98814312

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Professor Dahls gate 49A

Nabolaget Frogner stadion/Majorstuen sør - vurdert av 146 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	8 min 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	9 min 0.7 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	971 elever, 65 klasser	19 min 1.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	19 min 1.5 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	11 min 1 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km

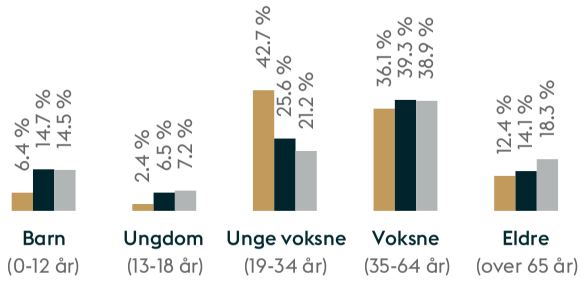
Offentlig transport

Frogner stadion	Linje 12N, 20	4 min 0.3 km
Frogner stadion	Linje 12	4 min 0.3 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.5 km

Barnehager

Frogner barnehage (1-5 år)	66 barn	2 min 0.1 km
Hegdehaugen barnehage (1-5 år)	39 barn	3 min 0.3 km
Fridheim barnehage (1-6 år)	74 barn	5 min 0.4 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	3 min
Frogner stadion	4 min
Artesia Trening	5 min
Barrys Colosseum	6 min

«Sentralt og hyggelig, store grønne lunger»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Henrik Lia	9578-5997-4-4003469	2026-09-09 11:51:36

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
9. sep. 2026

Oppdragsnummer
14-0514/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Professor Dahls gate 49A, 0367 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Henrik Lia

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. mars 2024

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?
Ja
Polisenummer: 1444776-6.1
Forsikret i: Protector Forsikring

Utført arbeid

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

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?
Nei

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?
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: Arbeid utført i regi av sameiet. Reparasjon/utskifting av avløpsrør, ny kum i bakgården og reparasjon av avløpsledning ut mot kommunalt kloakksystem. Arbeidet ble vedtatt høsten 2023 og senere gjennomført. Eksakt utførelsesdato og utførende firma er ikke kjent.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fuktskade i stue ble utbedret av Polygon i 2026, og skadet gulv/parkett ble skiftet.

---

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)

Ja

Beskriv: Tidligere eier opplyste i egenerklæring fra 2023 om at det hadde vært lekkasje i kjeller/fellesareal. Jeg kjenner ikke til ytterligere problemer i min eiertid.

---

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?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: I 2023 ble det påvist lekkasje/brudd på avløpsrør og kum i sameiets bakgård/fortau. Dette er senere utbedret i regi av sameiet, herunder utskifting av avløpsrør ut til kommunalt kloakksystem.

---

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?

Ja

Beskriv: I 2026 oppstod lekkasje fra radiator i stuen. Den er kontrollert av rørlegger og lekker ikke når den er avslått. Det anbefales derfor at radiatoren ikke skrus på før videre utbedring er gjennomført.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport fra Polygon AS datert 18.06.2026 vedrørende vannskade etter lekkasje fra radiator i stuen. Skadenummer 2042241.

---

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 2024 i forbindelse med mitt kjøp av boligen. Arealet var oppgitt i salgsoppgaven. Eksakt dato for arealoppmålingen er ikke kjent.

---

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?

Ja

Beskriv: Sameiet har vedtatt at utskifting av vinduer og dører skal gjennomføres ved behov. Første vurdering av hvilke vinduer som bør skiftes er planlagt i 2027. Sameiet vil forsøke å gjennomføre dette over ordinært driftsbudsjett.

---

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: 14-0514/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Henrik Lia	**2026-09-09**

Identifikasjon

Henrik Lia

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Professor Dahls gate 49A 0367 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1943
BRA:	44 m^2
BRA-i:	41 m^2
Rapportdato:	7.9.2026 (Gyldig til 7.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	1	14	0	3

Supertakst

GNR: 215 BNR: 108 SNR: 44

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Professor Dahls gate 49A
0367 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll (NEK 405-2) av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- ett punktert glass i stue, da en skrue er skrudd i ramme ved montering. - avvik ved detaljer ved beslag/vannbord. - eldre enn 35 år med usikker levetid. - entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.
Etasjeskille og gulv på grunn	- høydeavvik etter NS3600:2025.
Kjøkken - Overflater og innredning	- manglende vedlikehold av benkeplate. Fuktsvelling i bunnplate under oppvaskkum og ved kjøl/fryseskap. Ufagmessig montering av kjøl/fryseskap.
Kjøkken - Avtrekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri (kullfiltervifte).
Avløpsrør	- avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
Vannledninger	- stoppekran er treg og vanskelig å åpne og stenge. - vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
Vannbåren varme	- vannrør/radiator har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
Ventilasjon	- boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling	- riss/sprekker i flisfuger. - misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge. - fuktsvelling i underkant av dørblad.
Våtrom: Bad - Overflate gulv	- riss/sprekker i flis. - riss/sprekker i flisfuger. - misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge. - lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm. - basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon. - manglende vannlås i sluk.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	- fuktskade/svellinger i baderomsinnredning. - ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	- kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Hulltaking er ikke foretatt grunnet tilstøtende konstruksjoner (felles areal/tegl/betong).

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.9.2026

Rapportdato
7.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Henrik Lia**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **If forsikring.**

Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Professor Dahls gate 49A, 0367 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**215**	Bruksnr:	**108**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**44**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0102**		

Byggeår: **1943** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 1. etasje + kjeller. Heis adkomst. Bad fra 2007 og eldre kjøkken med ukjent alder. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,92m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,45m i bad. Leiligheten ventileres naturlig ventilasjon fra bad og kullfiltervifte fra kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset/malt samt flis. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags glass.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Fuktskade i stue ble utbedret av Polygon og skadet gulv/parkett ble skifte	Nei

2024	Satt inn nytt glass i ramme til ytterdør. Utført av Glassmester 1 AS.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**41**	**41** Kjøkken, stue, soverom, bad.	**0**	**0**	**0**
Kjellerbod	**3**	**0**	**3** Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**44**	**41**	**3**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 3m² (medtatt som BRA-e). Merket: Seksjon 44.

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Ytterdør har ikke påvist merking av lyd - og brannklassifisering.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? **Ja**

Vindu i soverom er av nyere alder. Stempel i vinduskarm er ikke synlig derfor ukjent alder.
Ny glassrute i ytterdør i 2024.
Vinduer i stue fra 1988.

Er det påvist punkterte glass? **Ja**

Observerte avvik:
- Ett punktert glass i stue, da en skrue er skrudd i ramme ved montering.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? **Nei**

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? **Ja**

Observerte avvik:
- Avvik ved detaljer ved beslag/vannbord

Beskrivelse:
Det er ikke montert/etablert fuge/beslag under bunnkarm til vindu i soverom.

Er isolerglassruter eldre enn 35 år? **Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Oppsummering — **TG-2**

Det er ikke mulig å dokumentere hvilken brannklasse døren har. Dørens brannmotstand kan derfor ikke bekreftes.
Punkterte glass har mistet gassen mellom glassslagene og isolerede dårligere. Dette gir økt varmetap, ofte synlig dugg mellom glassene, og redusert funksjon i de berørte vinduene.
Eldre vinduer har gjerne redusert tetthet og isolasjonsevne. Dette øker risikoen for trekk, kondens, fuktpåvirkning og punktering av isolerglass, og man må regne med økende vedlikeholdsbehov fremover.
Svakheter i den utvendige tettingen gir vann en vei inn i overgangen mellom vindu/dør og vegg. Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for fuktinntrening og påfølgende skader i veggkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Vinduer med punkterte eller sprukne glass må forventes å bli byttet, enten hele vinduet eller bare glassene.
Beslag/tetting rundt vindu mot mot mur bør utføres for å forhindre fukt.
Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	Betongdekke

Resultat skjevhetsmåling

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mmover 2 meter.

Høydeforskjeller mellom 2 rom: Kjøkken/soverom: 332mm.

Oppsummering — **TG-2**

Merknad: Det registreres bruksmerker på gulv som vil med tiden kreve utbedringer.

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.3 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Eldre kjøkken med ukjent alder.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, enn ikke et krav ved oppføringstidspunktet.
Innredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med 1 1/2 kum og ettgreps armatur. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap Det er opplegg for komfyr. Garderobeskap. Sikringskap i garderobeskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Ja

Observerte avvik:

- Manglende vedlikehold av benkeplate. Fuktsvelling i bunnplate under oppvaskkum og ved kjøl/fryseskap. Ufagmessig montering av kjøl/fryseskap.

Oppsummering overflater og innredning — **TG-2**

Slitasje og skader på kjøkkeninnredningen/benkeplate fører til redusert funksjon og levetid, samt økt behov for vedlikehold, reparasjon eller utskifting av deler av innredningen/benkeplate.

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av overnevnte avvik anbefales.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet. Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**

Lovligheten er kontrollert opp mot godkjente byggetegninger. Kopi av tegning er vedlagt som et vedlegg.
Den eneste endringen er at det er satt opp en liten lettvegg som deler kjøkken og stue.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Takhøyder måles til ca:
Stue: 2,92m
Soverom: 2,52m
Bad: 2,45m

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ikke relevant/finnes ikke**

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Røykvarsel er plassert i stue og soverom.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

Brannslukningsapparat er fra 2026.

6.5 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Oppsummering — **TG-2**

Eldre avløpsrør har økt risiko for brudd eller lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre skjult røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.6 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Deler av innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Fordelerskap er plassert i bad. Stoppekran er plassert i fordelerskap.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Stoppekran er treg og vanskelig å åpne og stenge

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	TG-2

Eldre vannrør har økt risiko for brudd eller lekkasje.

Stoppekran har utilstrekkelig avstengningsfunksjon. Ved lekkasje eller behov for service vil vannforsyningen ikke kunne stenges helt, noe som kan medføre økt skadeomfang, lengre utbedringstid og behov for midlertidig avstengning ved hovedinntak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak fordi at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Det anbefales å kontakte rørlegger for å utbedre stoppekran slik at kranen fungerer som tiltenkt.

6.7 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i skap ved kjøkken.

Beskrivelse

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. 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. Etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke kontrollerbart**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet omkring anleggets oppbygning, utførelse og eventuelle senere endringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll (NEK 405-2) av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.8 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

6.9 Vannbåren varme — TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Nyere radiator i soverom. Eldre radiator i stue.
I 2026 oppstod lekkasje fra radiator i stuen. Den er kontrollert av rørlegger og lekker ikke når den er avslått. Det
anbefales derfor at radiatoren ikke skrus på før videre utbedring er gjennomført (opplyst fra eiers egenerklæring).

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering	TG-2

Radiatorer og tilhørende rør har nådd en høy alder og må forventes å ha økt sannsynlighet for slitasje, korrosjon og lekkasjer. Det må påregnes økt behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.

6.10 Varmesentral — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-IU
Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.	

6.11 Varmtvannsbereder TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-IU
Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.	

6.12 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering	TG-2
Manglende tilførsel av friskluft kan føre til dårlig luftkvalitet, økt CO_2-nivå og generelt dårligere inneklima.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

6.13 Våtrom: Bad TG-2



Sluk i bad.

Generell beskrivelse

Flis på gulv 60x60. 10x10 i dusjsone. Flis og malt overflate på vegger 33x60. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Bad fra 2007 (opplyst ved tidligere salgsprospekt).

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis, Malt overflate

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei

Fuktsvelling i underkant av dørblad.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Ja

Observerte avvik:

- Riss/sprekker i flisfuger

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Det registreres sprekkdannelser i fuger. Forholdet kan indikere bevegelser eller fuktpåvirkning i underlaget og kan medføre redusert tetthet og videre skadeutvikling.

Misfarging av silikonfuge kan være et tegn på fuktpåvirkning, smussansamling eller mikrobiell vekst. Forholdet kan medføre redusert hygienisk og estetisk kvalitet, og det bør vurderes rengjøring eller utskifting av fugemassen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Misfarget silikonfuge i overgang vegg anbefales å utbedres.

Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis
- Riss/sprekker i flisfuger

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**

Observerte avvik:
- Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Når lekkasjevann fra installasjoner ikke ledes til sluk, vil vann ved lekkasje kunne spre seg til omkringliggende overflater og konstruksjoner. Forholdet medfører økt risiko for skjulte fuktskader, materialnedbrytning og skade på tilstøtende rom eller bygningsdeler.

Misfarging av silikonfuge kan være et tegn på fuktpåvirkning, smussansamling eller mikrobiell vekst. Forholdet kan medføre redusert hygienisk og estetisk kvalitet, og det bør vurderes rengjøring eller utskifting av fugemassen.

Riss og sprekker i fuger, eventuelt i kombinasjon med bom bak flis, gir vann mulighet til å trenge ned bak flisene. Over tid kan dette belaste tettesjiktet og gi fuktinntrengning i gulvkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
På grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
Misfarget silikonfuge i overgang gulv anbefales å utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Stålsluk**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Manglende vannlås kan føre til lukt fra avløpet og at avløpsgasser kommer inn i boligen samt føre til avløpet tettest fortere.

Eldre membran, tettsjikt med overskredet forventet levetid medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen. Uten fornyelse må det påregnes økende sannsynlighet for skadeutvikling over tid.

Feil fall til sluk kan medføre at vann blir stående på gulvet. Dette øker risikoen for fuktinntrengning, skader på materialer og redusert brukskvalitet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Jevnlig tilsyn av sluk uten vannlås må påregnes for å ikke skape vannlekkasjer.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Annet

Servantskap med en bredde på 80cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Damixa. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og veggmontert wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Observerte avvik:
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Manglende løsning for synliggjøring av lekkasjevann kan forsinke oppdagelsen av lekkasjer fra den innebygde sisternen. Dette øker risikoen for fuktpåvirkning av tilstøtende konstruksjoner og kan medføre omfattende følgeskader dersom lekkasjen vedvarer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Servantskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Ja

Observerte avvik:
- Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Naturlig ventilasjon redusere ventilasjonens funksjon og føre til at fuktig luft ikke transporteres ut i tilstrekkelig grad. Forholdet kan bidra til forhøyet fuktbelastning, økt risiko for muggsoppvekst og redusert levetid på materialer og overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	**TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

1. etasje



Vedtekter for Boligsameiet Jacob Aalls gate 1

(*Vedtatt på ordinært årsmøte 13. mars 2018,18. mars 2019, 9. mars 2020 og 19. mars 2026)*

Innhold

1. Navn 2

2. Eiendommen – Formål 2

3. Rettslig rådighet 2

4. Seksjonseiers bruksrett 3

5. Seksjonseiers vedlikeholdsplikt 4

6. Sameiets vedlikeholdsplikt 5

7. Bygningsmessige arbeider 6

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter 6

9. Pålegg om salg og krav om fravikelse 6

10. Årsmøtet 7

10.1 Årsmøtets myndighet 7

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet 7

10.3 Årsmøte 7

10.4 Innkalling til årsmøte 8

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle 8

10.6 Møteledelse og Protokoll 9

11. Styret 9

11.1 Valg av styre 9

11.2 Styremøter 9

11.3 Styrets oppgaver 10

11.4 Styrets beslutningsmyndighet 10

12. Forretningsfører 10

13. Inhabilitet 10

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad 10

15. Mindretallsvern 10

16. Regnskap 10

17. Revisjon 11

18. Eierseksjonsloven 11

Vedtekter for Boligsameiet Jacob Aalls gate 1

(*Vedtatt på ordinært årsmøte 13. mars 2018,18. mars 2019, 9. mars 2020 og 19. mars 2026)*

1. Navn

Sameiets navn er Boligsameiet Jacob Aalls gate 1 (heretter kalt «Sameiet»)

2. Eiendommen – Formål

Bebyggelsen og tomten gnr. 215, bnr. 108 Jacob Aalls gate 1 Oslo kommune ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Sameiet består totalt av 44 bolig seksjoner. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens seksjoneringssøknad.

Tomten og alle deler av bebyggelse som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter (hoveddeler og tilleggsdeler) med enerett til bruk, er fellesarealer.

Hoveddelen består av en sammenhengene og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonert tilleggsdel består for samtlige seksjoner, av bod/boder i kjeller.

Fellesarealene er tinglyst som fellesarealer. Seksjon 1,2,3,4,5,6 og 7 har imidlertid hver eksklusiv bruksrett til en del av dette arealet, som tilsvarer arealet på balkongene i etasjene over. Denne bruksretten går ut etter 30 år fra 1/1 2018. Ved salg av disse seksjonene må det være klart at utearealet tilhører sameiet. Gjeldene regler for fellesareal gjelder også her. Med godkjennelse fra sameiet kan det imidlertid åpnes for seksjonering av disse bruksenhetene.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

3. Rettslig rådighet

Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst en boligseksjon, i eierseksjonssameiere som består av fem eller flere seksjoner.

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskap som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune.
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller en kommune.

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/ leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til sameiets forretningsfører. Gebyret betales av ny seksjonseier.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres. Ny seksjonseier må betale kr. 2000 i flyttegebyr, samt at seksjonseiere bør betale kr. 2000 i flyttegebyr til sameiet for nye leieboere. Gebyret skal dekke evt. utbedring av slitasje og skader som oppstår i forbindelse med flytting.

Godkjenning av ny eier/leier

Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt

Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt

Leieren har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

Sameier skal i sin kontrakt med leietaker ha med som del av kontrakten sameiets vedtekter og husordensregler. Sameier skal ovenfor styret bekrefte at dette er gjort.

4. Seksjonseiers bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, uten forhåndsgodkjenning fra styret. For eksempel plattinger, skillevegger, fast belegg på balkonger, fastmontert belysning og lignende.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Se disse!

5. Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av:

- maling og tapet,
- gulv, tak og innvendige vegger,
- låser og nøkler,
- elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens sikrings boks,
- vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr.

Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

Vedlikeholdsplikten omfatter også:

- renhold av den indre del av balkong eller takterrasse, inkludert sluk/avløp.
- vedlikehold av installasjoner som seksjonseier har fått godkjent på balkong eller takterrasse.

For seksjonseier av seksjon 1,2,3,4,5,6 og 7 omfatter vedlikeholdsplikten også området hvor det er eksklusiv bruksrett,jf vedtektenes pkt. 2

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

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren, skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Skader som oppstår i den enkelte seksjon, og som ikke dekkes av innboforsikringen til seksjonseier, skal umiddelbart meldes til styret. Styret tar kontakt med sameiets forsikringsselskap, som avgjør hvem som er ansvarlig for skaden. Blir skaden godkjent av forsikringsselskapet, betaler seksjonseier 100% av egenandelen

6. Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og påse at seksjonseierne i størst mulig grad unngår ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Styret gjennomfører en vedlikeholdsplan i samråd med forvalter hvert 5. år. Denne skal danne grunnlaget for både kortsikt og langsiktig vedlikeholdsarbeid. I forbindelse med vedlikeholdsplanen vil styret gjøre en vurdering av gårdens vinduer, og om nødvendig skifte eller vedlikeholde disse utvendig etter en samlet plan.

Styret kan også beslutte å gjennomføre nødvendig vedlikehold som måtte forekomme selv om dette ikke kommer frem i vedlikeholdsplanen.

Sameiet skal blant annet:

- vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, gårdsplass, og fellesinnretninger av enhver art,
- besørge vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder:
    - trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer,
    - utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og elektrisk opplegg.

Ved utskifting av vinduer og balkongdører er sameiet ansvarlig for standard listverk og malingfarger.

(Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseiers eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.)

7. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten må ikke utføres uten samtykke fra årsmøte med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Strukturelle bygningsmessige endringer, herunder flytting av kjøkken og bad, skal være godkjent av styret før de igangsettes.

Bygningsmessige arbeider skal utføres av autoriserte firmaer.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret.

Det kan ikke settes opp utvendig antenne eller andre installasjoner uten forutgående styregodkjennelse.

Kun arbeidere godkjent av styret har adgang til motorrom for heis, sameiets fyrrom og sameiets sikringsskap.

Bruk av sameiets strøm kan kun skje etter forutgående godkjennelse fra styret og mot vederlag.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og bredbånd fordeles mellom seksjonene med en lik andel pr. seksjon.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

9. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortere enn 6 måneder. Medfører seksjonseierens

oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering.
g) 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 felleskostnader, og
h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

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

10.3 Årsmøte

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett

gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte 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.

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiers felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet:

a) behandle styrets årsberetning,
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse og Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

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

11. Styret

11.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 medlemmer og et varemedlem.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styreleder velges for 2 år av gangen og de øvrige styremedlemmene for 2 år av gangen dersom ikke annet er bestemt av årsmøtet. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. At styremedlemmet skal selge sin seksjon er å anse som særlig forhold. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

11.3 Styrets oppgaver

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 årsmøte. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4 Styrets beslutningsmyndighet

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

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 19.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Sameiet forpliktes ved underskrift av to av styrets medlemmer.

15. Mindretallsvern

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

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

17. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

18. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

HUSORDENSREGLER

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for boligsameie Jacob Aallsgt. 1.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

§2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. **Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Boring, banking eller annet støyende arbeid skal ikke forekomme før kl. 07.00 og etter kl. 21.00 på hverdager og før kl. 09.00 og etter kl. 19.00 på lørdager.**
På søn- og helligdager bør en unngå støyende arbeider.
Ved større private arrangementer og støyende arbeider bør naboer varsles i god tid. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje mm.) i fellesarealet senest dagen etter. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige **fellesområder innendørs**.

§ 3. Orden i fellesområdene.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangområder, trapper eller avsatser. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesområdenes bodrom. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlige materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.
Det er ikke tillatt å parkere i gården. Kortere stans for av- og pålessing er tillatt. Ved gjentatt parkering vil kjøretøyet bli fjernet for eiers regning og risiko.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne søppelkasser..
Det er ikke tillatt å deponere annet en alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i søppelkassene skal det oppbevares i husstanden til søppelkassene er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes.
Den som hensetter avfall uansett type utenfor eller ved siden av de oppstilte kasser/ containere vil bli belastet med de kostnader som sameiet får ved bortkjøring av avfallet.

Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn eller ut av bygget i forbindelse med flytting.
Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad. Ved fravær oppfordres seksjonseier til å bidra med kr 500,- overført til sameiets konto.

§ 6. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må **kun utføres av autoriserte firmaer** pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig utbedres. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask ellet WC slik at avløpsrør tilstoppes. **Utkopling av vann må varsles med oppslag senest dagen før.**

§ 7. Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV mm.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskap som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

§8. Energisparing

For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrommene, vaskekjeller og tørkerom.

§9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§10. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på egen nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på denne måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og /eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftelig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§11. Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

28.04.2021

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1 torsdag 19.03.2026 kl. 18:00 - St. Katarinahjemmet, Gjørstads gate 9, 0367 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Geir Ellefsen ble valg som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Geir Ellefsen ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 12 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 6 fullmakter, totalt 18 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Geir Ellefsen.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Anne Hauggard

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjennt. Protokolltilførsel Hanne Huser, vedtektsendringene er ikke godt nok presentert fra gammel til nytt.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Godtgjørelse til styret foreslåes økes til kr 100.000 som fordeles internt i styret.

Styrearbeidet har økt betydelig over de siste årene, og styrehonoraret foreslås derfor å økes i tråd med arbeidsmengden og på linje med andre tilsvarende sameier.

Vedtak:
Styret får kr 100 000 til intern fordeling.

Etter avstemming mot 70 kontra 100 tusen

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Vedtak:
Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1. Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1 nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1 samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/ kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

5.2 Vedtektsendring

Sameiets nåværende vedtekter er uklare i forhold til hvem som har ansvar for utskifting av vinduer og balkongdører i gården, ag det er derfor ønskelig fra styrets side å rette opp i dette, og følge Eierseksjonsloven på dette området.

Styret har derfor foreslått å endre vedtektene slik at disse samsvarer med Eierseksjonsloven.

Eierseksjonsloven § 33 angir at boligselskapet har ansvar for det ytre vedlikeholdet på eiendommen, og at dette omfatter alt som ikke spesifikt er pålagt boligeier gjennom dennes vedlikeholdsplikt.

I både borettslagsloven og eierseksjonsloven er det nevnt at vinduene er omfattet av boligeiers vedlikeholdsplikt, men det er samtidig presisert at dersom vinduene har behov for utskifting er dette boligselskapets ansvar, se eierseksjonsloven § 32 annet ledd bokstav i), jfr. femte ledd.

Dersom ansvaret for utskifting skal fortsatt ligge hos seksjonseierne krever dette at samtlige eiere godkjenner dette.

Vinduer og dører i sameiet er av varierende alder, og har inntil nå blitt byttet og betalt av

de respektive eierne.

Gjennom ABBL's 5 årsplan for vedlikehold har det blitt påpekt at flere vinduer bør byttes i nær fremtid.

Vedtak:
Ordet endres til at flyttegebyret bør betales (fra må). Vedtatt enstemmig. Sameiet overtar ansvaret for utskifting av vinduer i hht eierseksjonsloven, og sameiets vedtekter endres ihht fremlagte forslag på årsmøtet. Endringer som som nummerering og det som er markert gult vedtas også. Det ble stemt for 17, og mot 0

Godkjent.

5.3 Utskifting av vinduer

Utskifting av vinduer kan gjøres på to alternative måter;

A) Samtlige vinduer i gården byttes samtidig, uansett stand.

Dette vil bety et større prosjekt og at vinduer som ikke nødvendigvis trenger utskiftning blir byttet. Samtidig betyr dette en høy engangskostnad for sameiet.

Det er imidlertid fordeler ved dette alternativet;

- Sameiet kommer i takt med hensyn til intervaller for fremtidige utskiftinger.
- Kvantums rabatter blir best mulig.
- Nye vinduer og dører har tre lags isolerglass som gir bedret fyringsøkonomi.
- Nye vinduer og dører er bekledd med aluminium og/eller annet vedlikeholdsfritt materiale.
- Ved en samlet utskifting får sameiet én leverandør å forholde seg til i forbindelse med reklamasjoner etc.

B) Vinduer skiftes ved behov

Styret vil vurdere hvert 5 år hvilke vinduer som trenger utskifting, og foreta utskifting av disse. Første gang i 2027.

Styret vil da knytte kontakt med en håndtverker som kan gjøre dette over en lenger periode, og finne en vindus leverandør som vi forhåpentligvis kan benytte over mange år. Det er naturligvis viktig at vi kan skifte vinder gjennom en lengre periode med samme design.

Dette alternativet vil fordele kostnadene for utskifting av vinduene over en lengre periode, og styrer vil da forsøke å gjennomføre dette over vanlig driftsbudsjett.

Vedtak:
Vedtak : Sameiet vil skifte vinduer og dører i gården ved behov, Alternativ B. Første vurdering av vinduer som bør skiftes gjøres i 2027. Enstemmig vedtatt.

5.4 Kompensasjonsordning vinduer og dører

Sameiet bør i forbindelse med overgang til at ansvaret for utskifting av vinduer fra seksjonseier til sameiet kompensere seksjonseiere som har byttet selv de senere årene.

Det finnes ikke god rettspraksis på området, og forskjellige sameier ar valgt forskjellige modeller. Vi må derfor finne en ordning som oppleves rimelig rettferdig nok.

Styret foreslår det er rimelig at sameiet kompenserer for vinduer og dører som er inntil 15 år gamle. Kompensasjonen vil bli basert på nåværende innkjøpspris. Til fratrekk kommer avskrivninger justert med produktets alder. Vi regner en levetid på 25 år for vinduer og dører.

Det er umulig å finne en kompensasjonsordning som er hundre prosent rettferdig. Det er mange variable momenter som kan hevdes. Styret vil nevne noen: Om seksjonseierne har blitt feilaktig informert av skiftende styrer eller om de har byttet dører og vinduer på eget initiativ, om bytte var av nødvendighet eller «bekvemmelighet», stor variasjon i hva som har blitt valgt med hensyn til funksjon og prisnivå, om seksjonseierne kan fremlegge dokumentasjon for sine utgifter etc. Skal en seksjonseier som ikke kan dokumentere sine utgifter motta kompensasjon?

Styret forholder seg ikke til hvilken type vindu/dører som skal kompenseres, bare alder.

Styret innstiller derfor på følgene ordning når det gjelder og kompensasjon av kjøpte vinduer/dører siste 15 år:

Eksempel på kompensasjon:

Et nytt vindu koster kr 10 000, - før rabatt i dag. Denne prisen nedjusteres med 25 % grunnet forventet rabatter ved utskifting av flere vinduer samtidig og blir dermed kr 7500,-. Ditt gamle vindu ble byttet for 5 år siden. Du skal da kompenseres for 20/25 deler. Altså kr 7500,- kroner: 25 (forventet levetid) x 20 (rest levetid) = kr 6 000,-.

Sameier må fremlegge dokumentasjon på når vinduer ble skiftet for å kunne kreve kompensasjon.

Vinduer eldre enn 15 år blir ikke kompensert.

Vedtak:
Seksjonseiere som har skiftet ut vinduer og dører de siste 15 årene kompenseres for dette i henhold til den kompensasjonsmodell som er fremlagt på årsmøtet.

Vedtatt mot 1 stemme

6. Saker fra beboere

6.1 Nytt låsesystem

Det anskaffes et mer moderne og enklere låsesystem til de to ytterdørene.

Det finnes i dag en form for brikke (fjernkontroll) som åpner døren automatisk uten bruk av håndtak og bruk av egenstyrke for å åpne døren. Brikken kan evt være tilknyttet kode.

Låseservice As beregner utgifter til utstyr til ca kr 30.000 pr dør pluss arbeid.

De vil ikke komme på befaring uten skriftlig henvendelse fra styret.

Vedtak:
Sameiet innhenter tilbud fra Låsesevice As (eller andre leverandører) og bestiller nytt låsesystem som åpner og lukker ytterdørene automatisk ved hjelp av brikke(fjernkontroll) med evt kode

Forkastet mot 10 stemmer

6.2 Vedtektsendring

I dag kan alle som eier leilighet i sameiet bli valgt inn i styret.

Dette innebærer at styremedlemmer som ikke bor /har bodd i sameiet heller ikke vet hvordan ting fungerer. Jeg har selv måttet varsle Oslo kommune om manglene søppeltømming da låsesystemet deres sviktet. Jeg måtte også løpe opp og ned alle

trappene for å låse opp søppelboden for dem mange ganger i sommer.

Styremedlemmer som ikke bor i Oslo synes ikke å vite hvor grensen mellom ansvaret til Sameiet og Oslo kommune går. Ved utskiftning av avløpsrør etc ble det gravet opp og lagt rør fra sameiet og ut over fortauet til Oslo kommunes kloakksystem i gaten.Da ble hele gårdsplassen og fortauet asfaltert.

Uka etterpå kom Oslo kommune og gravde opp fortauet for å utføre arbeid på samme rørsystem.

Vi har nå i flere år hatt styremedlemmer som aldri og i mindre grad har bodd i sameiet. Dette har ført til at andre har måttet ta ansvar.

Vedtak:
Eiere som ikke bor i sameiet kan ikke velges til styret

Forkastet

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg og og er villig til å ta en ny 2 års periode som styreleder

Vedtak:
Styreleder Nils Jørgen Lie gjenvelges for 2 år

8.2 Valg av styremedlemmer

Katrine Solberg Hjermann er ikke på valg, hun har 1 år igjen

Karin Kvisgård stiller til gjenvalg for ny 2 års periode
Benke forslag Anne B Haugaard for 2 år

Vedtak:
Karin Kvisgård gjenvelges for 2 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem er ikke på valg.

Vedtak:
Tatt til orientering.

Protokoll for Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Geir Ellefsen (sign.)	19.03.2026
Protokollvitne	Anne Berit Haugaard (sign.)	19.03.2026

Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1



Ordinært årsmøte | 2026

Ordinært årsmøte i Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1 - Torsdag 19.03.2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1

Tid: torsdag 19.03.2026 kl. 18:00
Sted: St. Katarinahjemmet, Gjørstads gate 9, 0367 Oslo

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

ABBL's representant v/forvaltningsrådgiver Geir Ellefsen foreslåes valgt som møteleder.

Forslag til vedtak: ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Geir Ellefsen ble valg som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

ABBL's representant v/forvaltningsrådgiver Geir Ellefsen foreslåes valgt som protokollfører.

Forslag til vedtak: ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Geir Ellefsen ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Godtgjørelse til styret foreslåes økes til kr 100.000 som fordeles internt i styret.

Styrearbeidet har økt betydelig over de siste årene, og styrehonoraret foreslås derfor å økes i tråd med arbeidsmengden og på linje med andre tilsvarende sameier.

Forslag til vedtak: Styret får kr 100.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1. Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1 nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1 samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

5.2 Vedtektsendring

Sameiets nåværende vedtekter er uklare i forhold til hvem som har ansvar for utskifting av vinduer og balkongdører i gården, ag det er derfor ønskelig fra styrets side å rette opp i dette, og følge Eierseksjonsloven på dette området.

Styret har derfor foreslått å endre vedtektene slik at disse samsvarer med Eierseksjonsloven.

Eierseksjonsloven § 33 angir at boligselskapet har ansvar for det ytre vedlikeholdet på eiendommen, og at dette omfatter alt som ikke spesifikt er pålagt boligeier gjennom dennes vedlikeholdsplikt.

I både borettslagsloven og eierseksjonsloven er det nevnt at vinduene er omfattet av boligeiers vedlikeholdsplikt, men det er samtidig presisert at dersom vinduene har behov for utskifting er dette boligselskapets ansvar, se eierseksjonsloven § 32 annet ledd bokstav i), jfr. femte ledd.

Dersom ansvaret for utskifting skal fortsatt ligge hos seksjonseierne krever dette at samtlige eiere godkjenner dette.

Vinduer og dører i sameiet er av varierende alder, og har inntil nå blitt byttet og betalt av de respektive eierne.

Gjennom ABBL's 5 årsplan for vedlikehold har det blitt påpekt at flere vinduer bør byttes i nær fremtid.

Forslag til vedtak: Sameiet overtar ansvaret for utskifting av vinduer i hht eierseksjonsloven, og sameiets vedtekter endres ihht fremlagte forslag på årsmøtet.

5.3 Utskifting av vinduer

Utskifting av vinduer kan gjøres på to alternative måter;

A) Samtlige vinduer i gården byttes samtidig, uansett stand.

Dette vil bety et større prosjekt og at vinduer som ikke nødvendigvis trenger utskiftning blir byttet. Samtidig betyr dette en høy engangskostnad for sameiet.

Det er imidlertid fordeler ved dette alternativet;

- Sameiet kommer i takt med hensyn til intervaller for fremtidige utskiftinger.
- Kvantums rabatter blir best mulig.
- Nye vinduer og dører har tre lags isolerglass som gir bedret fyringsøkonomi.
- Nye vinduer og dører er bekledd med aluminium og/eller annet vedlikeholdsfritt materiale.
- Ved en samlet utskifting får sameiet én leverandør å forholde seg til i forbindelse med reklamasjoner etc.

B) Vinduer skiftes ved behov

Styret vil vurdere hvert 5 år hvilke vinduer som trenger utskifting, og foreta utskifting av disse. Første gang i 2027.

Styret vil da knytte kontakt med en håndtverker som kan gjøre dette over en lenger periode, og finne en vindus leverandør som vi forhåpentligvis kan benytte over mange år. Det er naturligvis viktig at vi kan skifte vinder gjennom en lengre periode med samme design.

Dette alternativet vil fordele kostnadene for utskifting av vinduene over en lengre periode, og styrer vil da forsøke å gjennomføre dette over vanlig driftsbudsjett.

Forslag til vedtak: Sameiet vil skifte vinduer og dører i gården ved behov, Alternativ B. Første vurdering av vinduer som bør skiftes gjøres i 2027.

5.4 Kompensasjonsordning vinduer og dører

Sameiet bør i forbindelse med overgang til at ansvaret for utskifting av vinduer fra seksjonseier til sameiet kompensere seksjonseiere som har byttet selv de senere årene.

Det finnes ikke god rettspraksis på området, og forskjellige sameier ar valgt forskjellige modeller. Vi må derfor finne en ordning som oppleves rimelig rettferdig nok.

Styret foreslår det er rimelig at sameiet kompenserer for vinduer og dører som er inntil 15 år gamle. Kompensasjonen vil bli basert på nåværende innkjøpspris. Til fratrekk kommer avskrivninger justert med produktets alder. Vi regner en levetid på 25 år for vinduer og dører.

Det er umulig å finne en kompensasjonsordning som er hundre prosent rettferdig. Det er mange variable momenter som kan hevdes. Styret vil nevne noen: Om seksjonseierne har blitt feilaktig informert av skiftende styrer eller om de har byttet dører og vinduer på eget initiativ, om bytte var av nødvendighet eller «bekvemmelighet», stor variasjon i hva som har blitt valgt med hensyn til funksjon og prisnivå, om seksjonseierne kan fremlegge dokumentasjon for sine utgifter etc. Skal en seksjonseier som ikke kan dokumentere sine utgifter motta kompensasjon?

Styret forholder seg ikke til hvilken type vindu/dører som skal kompenseres, bare alder.

Styret innstiller derfor på følgene ordning når det gjelder og kompensasjon av kjøpte vinduer/dører siste 15 år:

Eksempel på kompensasjon:

Et nytt vindu koster kr 10 000, - før rabatt i dag. Denne prisen nedjusteres med 25 % grunnet forventet rabatter ved utskifting av flere vinduer samtidig og blir dermed kr 7500,-. Ditt gamle vindu ble byttet for 5 år siden. Du skal da kompenseres for 20/25 deler. Altså kr 7500,- kroner: 25 (forventet levetid) x 20 (rest levetid) = kr 6 000,-.

Sameier må fremlegge dokumentasjon på når vinduer ble skiftet for å kunne kreve kompensasjon.

Vinduer eldre enn 15 år blir ikke kompensert.

Forslag til vedtak: Seksjonseiere som har skiftet ut vinduer og dører de siste 15 årene kompenseres for dette i henhold til den kompensasjonsmodell som er fremlagt på årsmøtet.

Vedtaket krever alminnelig flertall.

6. Saker fra beboere

Det har innkommet 2 forslag fra seksjonseier Anne Hauggård til årsmøtet

6.1 Nytt låsesystem

Det anskaffes et mer moderne og enklere låsesystem til de to ytterdørene.

Det finnes i dag en form for brikke (fjernkontroll) som åpner døren automatisk uten bruk av håndtak og bruk av egenstyrke for å åpne døren. Brikken kan evt være tilknyttet kode.

Låseservice As beregner utgifter til utstyr til ca kr 30.000 pr dør pluss arbeid.

De vil ikke komme på befaring uten skriftlig henvendelse fra styret.

Forslag til vedtak: Sameiet innhenter tilbud fra Låsesevice As og bestiller nytt låsesystem som åpner og lukker ytterdørene automatisk ved hjelp av brikke(fjernkontroll) med evt kode

6.2 Vedtektsendring

I dag kan alle som eier leilighet i sameiet bli valgt inn i styret.

Dette innebærer at styremedlemmer som ikke bor /har bodd i sameiet heller ikke vet hvordan ting fungerer. Jeg har selv måttet varsle Oslo kommune om manglene søppeltømming da låsesystemet deres sviktet. Jeg måtte også løpe opp og ned alle trappene for å låse opp søppelboden for dem mange ganger i sommer.

Styremedlemmer som ikke bor i Oslo synes ikke å vite hvor grensen mellom ansvaret til Sameiet og Oslo kommune går. Ved utskiftning av avløpsrør etc ble det gravet opp og lagt rør fra sameiet og ut over fortauet til Oslo kommunes kloakksystem i gaten.Da ble hele gårdsplassen og fortauet asfaltert.

Uka etterpå kom Oslo kommune og gravde opp fortauet for å utføre arbeid på samme rørsystem.

Vi har nå i flere år hatt styremedlemmer som aldri og i mindre grad har bodd i sameiet. Dette har ført til at andre har måttet ta ansvar.

Forslag til vedtak: Eiere som ikke bor i sameiet kan ikke velges til styret

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Nils-Jørgen Lie
Styremedlem, Katrine Solberg Hjermann
Styremedlem, Karin Birgithe Kvisgaard
Varamedlem, Sissel Gram Mikus

8.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg og og er villig til å ta en ny 2 års periode som styreleder

Forslag til vedtak: Styreleder Nils Jørgen Lie gjenvelges for 2 år

8.2 Valg av styremedlemmer

1 styremedlem er på valg.

Karin Kvisgård stiller til gjenvalg for ny 2 års periode

Forslag til vedtak: Karin Kvisgård gjenvelges for 2 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem er ikke på valg.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1
Styret

Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Nils-Jørgen Lie, Tjernsrudveien 2 B
Styremedlem, Katrine Solberg Hjermann, Jacob Aallsgate 1 B
Styremedlem, Karin Birgithe Kvisgaard, Olav Trygvasons gate 39
Varamedlem, Sissel Gram Mikus, Jacob Aalls Gate 1B

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 44 seksjoner. Selskapets navn er Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1 med org.nr.: 982576229 i Oslo kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1444776

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1 bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Regnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 3,372,113 mot et budsjettert underskudd på 4,189,768. Årsaken til underskuddet er at utskiftingen av heiser er utgiftsført med kr 4,093,750

Resultatet er imidlertid vesentlig bedre enn budsjettert pga

- generelt kostnader til vedlikehold og drift av bygg og fellesarealer lavere enn budsjettert

- renteinntekter høyere enn budsjettert.

Sameiet har dermed fått en styrket likviditet i 2025.

Styrets arbeid

Styret gjennomførte 7 styremøter i 2025.

I tillegg har både styremedlemmer og styreformann vært svært aktivt engasjert i heisprosjektet, og deltatt på en rekke møter med entrepenør (Proriv og Schindler) samt vår rådgivende konsulent (Heisrådgiveren).

Styret er fornøyd med gjennomføringen av heisprosjektet, og at dette ble gjennomført på både budsjett og i henhold til tidsplan.

Styret ønsker å takke beboere for tålmodigheten som ble utvist ifm med utskifting av heisene og de ulempene dette medførte i byggeperioden.

Det ble også gjennomført en felles dugnad i sameiet i mai, og alle oppgaver som var planlagt utført denne dagen ble gjennomført. Igjen vil styret takke de fremmøtte for godt bidrag!

Styret er ansvarlig for nødvendig vedlikehold av bygninger og felles installasjoner, og at disse holdes forsvarlig vedlike.

Utover utskifting av heiser har det ikke vært foretatt noen vesentlige oppgraderinger på bygninger eller fellesområder i 2025.

En betydelig andel av leilighetene i sameiet er utleid, og i den forbindelse har styret gjentatte ganger oppfordret eiere til å oppdatere kontakt informasjon for leietakere i Abbl portalen. Det er kun 13 leiligheter som er oppgitt som utleid, mens styret har en oppfatning av at dette antallet er noe flere. Dette skal registres i portalen som sikkerhet for beboere, og at styret til enhver tid har oversikt over hvem som bor i gården.

Det er også viktig at utleiere informerer leietakere om husordens regler ved innflytting.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Etter flere år med ustabil drift og høye vedlikeholdsutgifter på heisene, ble det besluttet at disse skulle skiftes i 2025. Schindler ble valgt som leverandør, samt Heisrådgveren ble valgt som konsulent for å støtte styret i dette krevende arbeidet.

Total budsjettet for prosjektet var kr 4,068,750

I løpet av prosjektpeprioden ble det noen minus og pluss poster og totalt endte prosjektet på kr 25,000 over budsjett.

På utgiftsiden ble det reduksjoner bla for rivning av gamle heiser ble noe enklere enn antatt, samt at et par poster var lagt inn både hos Proriv og Schindler (bl.a.ny strømforsyning).

Imidlertid kom det enkelte utgifter i tillegg som ikke var budsjettert for;

- Vi bestemte oss for rustfrie dører i stedet for lakkerte (opprinnelig tibud)

- Det ble oppdaget asbest i heisluken i B oppg, og dette måtte fjernes ihht strenge forskrifter

- Nøkkel løsning for tilgang kjeller - for å unngå at fremmede har tilgang kjeller

-Vanninntrengning i bunn av heis sjakt som måtte tettes

- Maling av "heis vegg" i samtlige etasjer

- Fotlist / terskel heis i hver etasje var ikke i budsjett

Med de tillegg og fradrag dette medførte endte vi da noe over budsjett (kr 21,400 plus mva)

Etter styrets mening har vår konsulent Heisrådgiveren bidratt med god kontroll på både budsjett, fremdriftsplan og oppfølging faktiske utgifter i prosjektet.

Kostnader for utskifting av heiser ble belastet den enkelte seksjonseier, enten gjennom å ta opp et IN-lån eller å innbetale sin andel av kostnadene.

Styret hadde i tillegg planlagt en gjennomgang av brannforskrifter og at gården er sikret ihht til disse. Dette arbeidet er utsatt til 2026.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Det har i flere år nå vært planlagt å bygge nytt søppel og sykkelskur da dette er i svært dårlig forfatning. Dette arbeidet har vært utsatt pga prosjektet med utskifting heiser.

Planen er nå å oppgradere søppel/sykkelskuret i 2026.

I tillegg er det da planlagt gjennomføring av brannvern som også ble utsatt i 2025.

Kommende 5-års periode

Styret og ABBL gjennomførte ettersyn og oppgradering av sameiets 5 årsplan for vedlikehold i 2024.
I henhold til denne rapporten er de mest prekære vedlikeholdsoppgavene for boligselskapet

- Vask/fjerning av mose på fasader og overflatebehandling
- Overflatebehandling og sjekk av vinduer for eventuell utskifting.

I forbindelse med vedtektsendringer og klargjøring av ansvarsforholdet ift utskifting av vinduer planlegger styret en gjennomgang av gårdens vinduer og vurdering av hvilke vinduer som eventuelt trenger utskfting første gang i 2027. Deretter planlegges det for en sjekk / vurdering hvert 5. år.

Vedlikeholdsrapporten er tilgjengelig på Sameiets portal under Oppslag.

Styret i Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2026

Resultatregnskap Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 224 462	2 083 032	2 280 000	2 516 000
Annen driftsinntekt	2	319 357	65 524	76 421	324 123
Sum inntekter		2 543 819	2 148 556	2 356 421	2 840 123
Kostnader					
Lønnskostnad	3	73 937	68 460	73 800	114 100
Kostnad lokaler	4	1 083 778	1 208 998	1 204 900	1 191 300
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	971	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	84 723	623 282	385 000	100 000
Periodisk vedlikehold	7	4 032 878	0	4 300 000	250 000
Påkostning, rehabilitering, investering	8	0	74 008	0	0
Annen driftskostnad	9	413 072	375 760	432 930	452 730
Sum kostnader		5 689 359	2 350 507	6 396 630	2 108 130
Resultat før finansielle poster		-3 145 541	-201 951	-4 040 209	731 993
Finansielle poster					
Finansinntekt	10	104 677	10 860	10 000	0
Finanskostnad	11	331 250	159 957	159 559	313 044
Sum finansielle poster		-226 573	-149 097	-149 559	-313 044
Årsresultat		-3 372 113	-351 048	-4 189 768	418 949

Balanse Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		30	3 352
Andre fordringer	12	42 385	191 602
Sum fordringer		42 415	194 954
Bankinnskudd, kasse o.l	13	1 362 280	491 766
Sum omløpsmidler		1 404 695	686 720
Sum eiendeler		1 404 995	687 020

Balanse Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-3 670 158	-2 156 417
Sum egenkapital		-3 670 158	-2 156 417
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	15, 16	4 682 610	2 357 781
Sum langsiktig gjeld		4 682 610	2 357 781
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		282 626	330 347
Forskudd innbetalinger		109 727	45 196
Annen kortsiktig gjeld	17	190	110 113
Sum kortsiktig gjeld		392 543	485 657
Sum gjeld		5 075 153	2 843 438
Sum egenkapital og gjeld		1 404 995	687 020

Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1

Sted:_____, dato:_____

Nils-Jørgen Lie Styreleder	Katrine Solberg Hjermann Styremedlem	Karin Birgithe Kvisgaard Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forvendtede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	1 931 494	1 794 024	1 960 000	2 211 160
Tv/internett	107 976	104 016	135 000	119 840
Avdrag ordinære lån	54 972	54 972	55 000	55 000
Renter ordinære lån	130 020	130 020	130 000	130 000
Sum	**2 224 462**	**2 083 032**	**2 280 000**	**2 516 000**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Salg nøkler/håndsendere	0	750	0	0
Diverse inntekter	4 000	0	0	0
Div inntekt note 2, endre navn per klient	970	0	0	0
Motorvarmerstrøm	0	0	4 000	0
Flyttegebyr	0	6 000	0	0
Vaskeriinntekter	20 000	2 720	0	20 000
Portåpner, nøkler o.l.	1 500	0	0	0
Bidrag til dugnad	0	1 500	0	0
Renter og omkostninger IN-lån	205 583	28 112	35 127	228 334
Avdrag IN-lån	87 303	26 442	37 294	75 789
Sum	**319 357**	**65 524**	**76 421**	**324 123**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	64 800	60 000	64 800	100 000
Arbeidsgiveravgift	9 137	8 460	9 000	14 100
Sum	**73 937**	**68 460**	**73 800**	**114 100**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	368 206	339 922	384 200	401 300
Vaktmestertjenester	115 515	176 800	218 500	225 000
Lys, varme, energi	475 336	551 674	493 200	450 000
Renhold	0	35 360	0	0
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	53 622	82 624	85 000	40 000
Sommer- og vinterkostnader	71 099	22 618	24 000	75 000
Sum	**1 083 778**	**1 208 998**	**1 204 900**	**1 191 300**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	579	0	0	0
Rekvisita	392	0	0	0
Sum	**971**	**0**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	80 172	31 052	365 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	3 157	566 989	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 394	21 360	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	20 000	0
Forsikringsskadesaker	0	3 880	0	0
Sum	**84 723**	**623 282**	**385 000**	**100 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Heis	4 054 378	0	0	0
Sum	4 032 878	0	4 300 000	250 000

Note 8 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Heis	0	74 008	0	0
Sum	0	74 008	0	0

Note 9 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	122 538	112 189	115 000	126 300
Honorar for teknisk rådgivning	1 450	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	1 325	3 207	4 000	4 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	115 781	104 386	135 000	141 000
Gave, blomster	0	0	2 000	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	1 000
Forsikringspremie	164 827	149 817	165 000	169 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	850	2 100	4 000	4 000
Bank og kortgebyrer	2 670	2 430	2 430	2 430
Andre gebyrer	2 320	0	0	0
Kostnader for bomiljøtiltak	812	1 131	5 000	5 000
Sum	**413 072**	**375 759**	**432 930**	**452 730**

Note 10 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	611	575	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	1	0	10 000	0
Renter plasseringskonto	104 066	10 285	0	0
Sum	**104 677**	**10 860**	**10 000**	**0**

Note 11 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	331 250	159 957	159 559	313 044
Sum	**331 250**	**159 957**	**159 559**	**313 044**

Note 12 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	31 693	191 602
Forskudd lønn/lån ansatte	10 692	0
Sum	**42 385**	**191 602**

Kortsiktige fordringer

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	147 172	310 145
Sparekonto Boligbanken	1 215 107	181 621
Sum	**1 362 280**	**491 766**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-2 414 181	-2 079 002
Nedskrevet andelssaldo i perioden	292 430	15 869
Fra årets resultat	-3 372 113	-351 048
UB annen egenkapital	-5 495 454	-2 414 181
IB innbetalt andel av IN lån	257 763	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden	-290 840	-15 869
Innbetalt IN i perioden	1 858 372	273 633
UB innbetalt andel IN lån	1 825 296	257 763
Sum annen egenkapital	-3 670 158	-2 156 417
Sum egenkapital	-3 670 158	-2 156 417

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette oppstår ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	2 433 004	0
Gjeldsbrevlån	0	477 001
Gjeldsbrevlån	0	1 880 781
Gjeldsbrevlån	1 827 072	0
Gjeldsbrevlån	422 534	0
Sum	**4 682 610**	**2 357 781**

Det er stilt følgende pant:

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**
Formål:		Rehabilitering av bakgården			
Lånenummer:	**96660182826**	**96660162744**	**96660137898**	**96660182834**	**96660182508**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2024	2022	2025	2025
Rentesats:	6.50 %	7.55 %	6.75 %	7.30 %	6.90 %
Beregnet innfridd:	31.08.2042	03.03.2025	03.03.2025	31.01.2034	30.04.2050
Opprinnelig lånebeløp:	1 877 420	780 000	2 180 000	453 851	4 300 000
Lånesaldo 01.01:	0	477 001	1 880 781	0	0
Avdrag i perioden:	50 348	477 001	1 880 781	31 317	388 117
Opptak i perioden:	1 877 420	0	0	453 851	2 821 121
Lånesaldo 31.12:	**1 827 072**	**0**	**0**	**422 534**	**2 433 004**
Saldo 5 år frem i tid:	1 466 968	0	0	190 875	2 201 483
Andelssaldo 01.01:	0	257 763	0	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	17 052	0	0	1 841 320
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	274 815	0	0	16 024
Andelssaldo 31.12:	**0**	**0**	**0**	**0**	**1 825 296**
Sum pantegjeld for lån:	**1 827 072**	**0**	**0**	**422 534**	**4 258 300**

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660182508	1	118 588	118 588
	2	117 067	234 134
	3	113 810	341 430
	2	112 506	225 012
	1	109 248	109 248
	1	107 945	107 945
	1	104 253	104 253
	1	98 823	98 823
	1	94 479	94 479
	1	85 357	85 357
	1	82 099	82 099
	1	81 665	81 665
	1	77 973	77 973
	1	77 755	77 755
	2	77 104	154 208
	2	74 932	149 864
	3	73 846	221 538
	1	68 633	68 633
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660182826	1	54 423	54 423
	1	50 881	50 881
	4	50 229	200 916
	2	50 136	100 272
	2	48 924	97 848

Gjeld

	5	48 831	244 155
	2	48 272	96 544
	1	46 874	46 874
	1	46 315	46 315
	1	45 663	45 663
	2	44 731	89 462
	2	42 401	84 802
	1	40 537	40 537
	1	36 623	36 623
	2	36 344	72 688
	1	35 226	35 226
	1	35 039	35 039
	1	33 455	33 455
	1	33 362	33 362
	4	33 082	132 328
	2	32 150	64 300
	4	31 684	126 736
	1	29 448	29 448
	1	29 168	29 168
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660182834	1	18 798	18 798
	1	18 523	18 523
	2	18 074	36 148
	2	18 041	36 082
	2	17 834	35 668
	1	17 317	17 317
	1	17 111	17 111
	1	16 525	16 525
	1	15 665	15 665
	1	14 976	14 976
	1	13 530	13 530
	1	13 427	13 427
	1	13 014	13 014
	1	12 945	12 945
	1	12 359	12 359
	1	12 326	12 326
	3	12 222	36 666
	2	11 877	23 754
	4	11 705	46 820
	1	10 880	10 880

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Påløpte renter	190	5 351
Påløpte kostnader	0	104 762
Sum	**190**	**110 113**

Note 18 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12

Note 18 - Disponible midler

Disponible midler per 01.01 IB	201 064	-144 685
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-3 372 113	-351 048
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-4 306 441	-356 836
Innbetaling IN lån	1 858 372	273 633
Opptak lån	6 631 271	780 000
Årets endring disponible midler	811 088	345 749
Disponible midler UB	1 012 152	201 064

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1

Styreleder	Nils-Jørgen Lie (sign.)	08.03.2026
Styremedlem	Katrine Solberg Hjermann (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Karin Birgithe Kvisgaard (sign.)	07.03.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Jacob Aalls Gate 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Jacob Aalls Gate 1 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

Penneo document key: MMFEQ-J5NBT-T7KQ3-VYN0B-O0B2H-V1FUA

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: MMFEQ-J5NBT-T7KQ3-VYN0B-O0B2H-V1FUA

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-09 14:45:04 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: MMFEQ-J5N8T-T7KQ3-VYN0B-O0B2H-V1FUA

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

VEDTEKTER
for
BOLIGSAMEIET JACOB AALLS GATE 1

Revidert etter eierseksjonslov fra 01.01.2018

Vedtatt på ordinært årsmøte 13. mars 2018

Oppdatert på årsmøte 18. mars 2019 og 9. mars 2020



Innhold

1. Navn 2
2. Eiendommen – Formål 2
3. Rettslig rådighet 2
4. Seksjonseiers bruksrett 3
5. Seksjonseiers vedlikeholdsplikt 4
6. Sameiets vedlikeholdsplikt 5
7. Bygningsmessige arbeider 6
8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter 6
9. Pålegg om salg og krav om fravikelse 6
10. Årsmøtet 7
10.1 Årsmøtets myndighet 7
10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet 7
10.3 Årsmøte 7
10.4 Innkalling til årsmøte 8
10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle 8
10.6 Møteledelse og Protokoll 9
11. Styret 9
11.1 Valg av styre 9
11.2 Styremøter 9
11.3 Styrets oppgaver 10
11.4 Styrets beslutningsmyndighet 10
12. Forretningsfører 10
13. Inhabilitet 10
14. Hvem som kan forplikte sameiet utad 10
15. Mindretallsvern 10
16. Regnskap 10
17. Revisjon 11
18. Eierseksjonsloven 11

1. Navn

Sameiets navn er Boligsameiet Jacob Aalls gate 1 (heretter kalt «Sameiet»)

2. Eiendommen – Formål

Bebyggelsen og tomten gnr. 215, bnr. 108 Jacob Aalls gate 1 Oslo kommune ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Sameiet består totalt av 44 bolig seksjoner. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens seksjoneringssøknad.

Tomten og alle deler av bebyggelse som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter (hoveddeler og tilleggsdeler) med enerett til bruk, er fellesarealer.

Hoveddelen består av en sammenhengene og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonert tilleggsdel består for samtlige seksjoner, av bod/boder i kjeller.

Fellesarealene er tinglyst som fellesarealer. Seksjon 1,2,3,4,5,6 og 7 har imidlertid hver eksklusiv bruksrett til en del av dette arealet, som tilsvarer arealet på balkongene i etasjene over. Denne bruksretten går ut etter 30 år fra 1/1 2018. Ved salg av disse seksjonene må det være klart at utearealet tilhører sameiet. Gjeldene regler for fellesareal gjelder også her. Med godkjennelse fra sameiet kan det imidlertid åpnes for seksjonering av disse bruksenhetene.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

3. Rettslig rådighet

Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst en boligseksjon, i eierseksjonssameiere som består av fem eller flere seksjoner.

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskap som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune.
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller en kommune.

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/ leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til sameiets forretningsfører. Gebyret betales av ny seksjonseier.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres. Ny seksjonseier må betale kr. 2000 i flyttegebyr, samt at seksjonseiere må betale kr. 2000 i flyttegebyr til sameiet for nye leieboere. Gebyret skal dekke evt. utbedring av slitasje og skader som oppstår i forbindelse med flytting.

Godkjenning av ny eier/leier

Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt

Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt

Leieren har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

Sameier skal i sin kontrakt med leietaker ha med som del av kontrakten sameiets vedtekter og husordensregler. Sameier skal ovenfor styret bekrefte at dette er gjort.

4. Seksjonseiers bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, uten forhåndsgodkjenning fra styret. For eksempel plattinger, skillevegger, fast belegg på balkonger, fastmontert belysning og lignende.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Se disse!

5. Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av:

- maling og tapet,
- gulv, tak og innvendige vegger,
- låser og nøkler,
- elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens sikrings boks,
- vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr.

Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

Vedlikeholdsplikten omfatter også:

- renhold av den indre del av balkong eller takterrasse, inkludert sluk/avløp.
- vedlikehold av installasjoner som seksjonseier har fått godkjent på balkong eller takterrasse.

For seksjonseier av seksjon 1,2,3,4,5,6 og 7 omfatter vedlikeholdsplikten også området hvor det er eksklusiv bruksrett,jf vedtektenes pkt. 2

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

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren, skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Skader som oppstår i den enkelte seksjon, og som ikke dekkes av innboforsikringen til seksjonseier, skal umiddelbart meldes til styret. Styret tar kontakt med sameiets forsikringsselskap, som avgjør hvem som er ansvarlig for skaden. Blir skaden godkjent av forsikringsselskapet, betaler seksjonseier 100% av egenandelen

6. Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og påse at seksjonseierne i størst mulig grad unngår ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Styret gjennomfører en vedlikeholdsplan i samråd med forvalter hvert 5. år. Denne skal danne grunnlaget for både kortsikt og langsiktig vedlikeholdsarbeid. I forbindelse med vedlikeholdsplanen vil styret gjøre en vurdering av gårdens vinduer, og om nødvendig skifte eller vedlikeholde disse utvendig etter en samlet plan.

Styret kan også beslutte å gjennomføre nødvendig vedlikehold som måtte forekomme selv om dette ikke kommer frem i vedlikeholdsplanen.

Sameiet skal blant annet:

- vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, gårdsplass, og fellesinnretninger av enhver art,
- besørge vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder:
    - trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer,
    - utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og elektrisk opplegg.

Ved utskifting av vinduer og balkongdører er sameiet ansvarlig for standard listverk og malingfarger.

(Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseiers eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.)

7. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten må ikke utføres uten samtykke fra årsmøte med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Strukturelle bygningsmessige endringer, herunder flytting av kjøkken og bad, skal være godkjent av styret før de igangsettes.

Bygningsmessige arbeider skal utføres av autoriserte firmaer.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret.

Det kan ikke settes opp utvendig antenne eller andre installasjoner uten forutgående styregodkjennelse.

Kun arbeidere godkjent av styret har adgang til motorrom for heis, sameiets fyrrom og sameiets sikringsskap.

Bruk av sameiets strøm kan kun skje etter forutgående godkjennelse fra styret og mot vederlag.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og bredbånd fordeles mellom seksjonene med en lik andel pr. seksjon.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

9. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortere enn 6 måneder. Medfører seksjonseierens

oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering.
g) 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 felleskostnader, og
h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

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

10.3 Årsmøte

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett

gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte 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.

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiers felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet:

a) behandle styrets årsberetning,
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse og Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

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

11. Styret

11.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 medlemmer og et varemedlem.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styreleder velges for 2 år av gangen og de øvrige styremedlemmene for 2 år av gangen dersom ikke annet er bestemt av årsmøtet. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. At styremedlemmet skal selge sin seksjon er å anse som særlig forhold. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

11.3 Styrets oppgaver

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 årsmøte. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4 Styrets beslutningsmyndighet

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

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 19.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Sameiet forpliktes ved underskrift av to av styrets medlemmer.

15. Mindretallsvern

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

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

17. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

18. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1 torsdag 13.03.2025 kl. 18:00 - Sta. Katarinahjemmet, Gjørstads gate 9, 0367 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Geir Ellefsen fra ABBL

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Geir Ellefsen fra ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 13 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 3 fullmakt(er), totalt 16 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Geir Ellefsen fra ABBL

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Anne Berit Haugaard

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Godkjent, styret får honorar kr 64 800 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

Sameiet har hatt i alle år hatt som praksis at den enkelte seksjonseier selv utfører og betaler utskifting av vinduer og dører i egen seksjon.

Utgangspunktet i eierseksjonsloven er at utskifting av utvendige vinduer i sameiet er sameiets ansvar om ikke annet fremkommer i vedtektene. Vedtektene våre kan dessverre tolkes på ulike måter.

Styret ønsker at årsmøtet har en diskusjon om hva seksjonseierne ønsker og styret vil etter dette vurdere å innkalle til ekstraordinært årsmøte hvor saken vil bli behandlet.

For å få bekreftet at fellesskapet har vedlikeholdsplikten for utskiftning av vinduene kreves 2/3 flertall på ett årsmøte. Styret vurderer derfor å foreslå å endre vedtektene til at fellesskapet skal ha ansvaret og kostnaden ved utskiftning.

Etter årsmøtet vil styret vurdere vider fremdrift.

Vedtak:
Tatt til orientering

Temaet ble grundig diskutert og et klart flertall ønsket at styret arbeider videre med å få en løsning hvor sameiet foretar utskiftning av vinduer. Saken planlegges lagt frem på neste ordinære årsmøte.

6. Saker fra beboere

Forslag fra Anne Haugaard om å omgjøre sameiets lån til til IN-lån. Dvs. gi den enkelte seksjonseier mulighet til å inn fri sin andel av felleslånet. Dette er tilsvarende den låneordningen vi har opprettet for innbetaling for utskifting av heisene.

Dette kan være gunstig for den respektive beboer da nåværende rente for sameiets lån er ca 6,75 % pa.

Ved omgjøring fra ordinært lån til IN-lån, vil dette, i likhet med de øvrige IN-lånene, medføre et beløp på kr 2 565 per innfrielse som dekkes av seksjonseier. I tillegg vil det medføre en økning i årlig forvaltningshonoraret på 10% til ABBL pa

Vedtak:
Styret får fullmakt til å eventuelt slå sammen sameiets lån som i dag ikke har IN-lån, og etablere IN-lån for felleslånet.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Ikke på valg, ett år igjen

Vedtak:

Tatt til orientering

8.2 Valg av styremedlemmer

Karin Birgithe Kvisgaard er ikke på valg, 1 år igjen

Sissel Gran Mikus er på valg. Valgkomiteens innstilling er Katrine Solberg Hjermann for 2 år. Benkeforslag var Anne Hauggaard.

Vedtak:

Katrine Solberg Hjermann valgt for 2 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Nytt varamedlem må velges. Valgkomiteen innstiller Sissel Gram Mikus for 1 år.
Benkeforslag var Anne Hauggaard.

Vedtak:

Sissel Gram Mikus ble valgt for 1 år

8.4 Valg av valgkomité

Greta Alvilde Bjørnhaug er ikke på valg
Kristine Askjer innstilles for 2 år.

Vedtak:

Kristine Askjer valgt for 2 år

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Styrets leder ble valgt til representant til ABBLs generalforsamling

Protokoll for Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Geir Ellefsen (sign.)	14.03.2025
Sekretær	Geir Ellefsen (sign.)	14.03.2025
Protokollvitne	Anne Berit Haugaard (sign.)	15.03.2025

Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1



Ordinært årsmøte | 2025

Ordinært årsmøte i Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1 - Torsdag 13.03.2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1

Tid: torsdag 13.03.2025 kl. 18:00
Sted: Skt. Katarinahjemmet

Høringsperiode:
Avstemmingsperiode:

- Digital ordinært årsmøte via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Nils-Jørgen Lie

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Geir Ellefsen fra ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får honorar kr 64 800 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

Sameiet har hatt i alle år hatt som praksis at den enkelte seksjonseier selv utfører og betaler utskifting av vinduer og dører i egen seksjon.

Utgangspunktet i eierseksjonsloven er at utskifting av utvendige vinduer i sameiet er sameiets ansvar om ikke annet fremkommer i vedtektene. Vedtektene våre kan dessverre tolkes på ulike måter.

Styret ønsker at årsmøtet har en diskusjon om hva seksjonseierne ønsker og styret vil etter dette vurdere å innkalle til ekstraordinært årsmøte hvor saken vil bli behandlet.

For å få bekreftet at fellesskapet har vedlikeholdsplikten for utskiftning av vinduene kreves 2/3 flertall på ett årsmøte. Styret vurderer derfor å foreslå å endre vedtektene til at fellesskapet skal ha ansvaret og kostnaden ved utskiftning.

Etter årsmøtet vil styret vurdere vider fremdrift.

6. Saker fra beboere

Forslag fra Anne Haugaard om å omgjøre sameiets lån til til IN-lån. Dvs. gi den enkelte seksjonseier mulighet til å inn fri sin andel av felleslånet. Dette er tilsvarende den låneordningen vi har opprettet for innbetaling for utskifting av heisene.

Dette kan være gunstig for den respektive beboer da nåværende rente for sameiets lån er ca 6,75 % pa.

Ved omgjøring fra ordinært lån til IN-lån, vil dette, i likhet med de øvrige IN-lånene, medføre et beløp på kr 2 565 per innfrielse som dekkes av seksjonseier. I tillegg vil det medføre en økning i årlig forvaltningshonoraret på 10% til ABBL pa

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å eventuelt slå sammen sameiets lån som i dag ikke har IN-lån, og etablere IN-lån for felleslånet

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Nils-Jørgen Lie
Styremedlem, Karin Birgithe Kvisgaard
Styremedlem, Sissel Gram Mikus
Varamedlem, Marie Øglænd

8.1 Valg av styreleder

Ikke på valg, ett år igjen

8.2 Valg av styremedlemmer

Karin Birgithe Kvisgaard er ikke på valg, 1 år igjen

Sissel Gran Mikus er på valg. Valgkomiteens innstilling er Katrine Solberg Hjermann for 2 år.

Forslag til vedtak: Katrine Solberg Hjermann for 2 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Nytt varamedlem må velges. Valgkomiteen innstiller Sissel Gram Mikus for 1 år

Forslag til vedtak: Sissel Gram Mikus velges for 1 år

8.4 Valg av valgkomité

Greta Alvilde Bjørnhaug er ikke på valg
Kristine Askjer innstilles for 2 år.

Forslag til vedtak: Kristine Askjer velges for 2 år

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styrets leder velges til representant til ABBLs generalforsamling

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1
Styret

Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Nils-Jørgen Lie, Tjernsrudveien 2 B
Styremedlem, Karin Birgithe Kvisgaard, Olav Trygvasons gate 39
Styremedlem, Sissel Gram Mikus, Jacob Aalls Gate 1B
Varamedlem, Marie Øglænd, Waldemar Thranes gate 4b

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 44 seksjoner. Selskapets navn er Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1 med org.nr.: 982576229 i Oslo kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1444776

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1 bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 314,048,-. Budsjettert resultat for 2024 er et overskudd på kr 138,100,-. Årsaken til det dårligere resultatet sett mot budsjett er ekstraordinære utgifter for reparasjon av begge heiser, totalt kr 524,922.

Generelt er inntekter og kostnader ellers i store trekk som forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Styret gjennomførte 6 styremøter i 2024, samt at det ble avhold et ekstraordinært årsmøte november.

Det ble også gjennomført en felles dugnad i sameiet i mai. Styret er ansvarlig for nødvendig vedlikehold av bygninger og felles installasjoner, og at disse holdes forsvarlig vedlike.

Styret har i 2024 brukt betydelige midler på vedlikehold av heisen pga gjentagende driftsproblemer, og har av den grunn også måtte omprioritere noe av planlagt vedlikehold for året.

Styret har desverre også i år motatt en rekke klager på brudd på husordensreglene, bla på støy, sko og annet som blir stående på gangen samt at kjellerdører ikke blir låst.

En betydelig andel av leilighetene er nå utleid, og i den forbindelse har styret gjentatte ganger oppfordret eiere til å oppdatere kontakt informasjon for leietakere i abbl portalen. Det er kun 12 leiligheter som er oppgitt som utleid, mens styret har en oppfatning av at dette antallet er noe flere. Dette skal oppgis som sikkerhet for beboere, og at styret til enhver tid har oversikt over hvem som bor i gården.

Det siste punktet er svært viktig da det gjelder sikkerheten i gården. Minner også om at sikring skap skal være låst - det er en rekke sikring skap som står åpne.

Det er også viktig at utleiere informerer leietakere om husordens regler ved innflytting.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Planen for vedlikehold i 2024 var en modernisering og oppgradering av sykkel / søppelskuret, samt en gjennomgang av utluftingen i kjeller, eller mangel på samme.

Desverre måtte dette arbeidet forskyves frem i tid da det var nødvendig med betydelig reparasjoner av begge heiser for å unngå permanent stopp. Dette gikk utover likviditeten i sameiet, og arbeidet med oppgradering av sykkel / søppelskur ble dermed utsatt inntil videre.

Gjennomgang av lufting systemet i kjeller ble også utsatt, og er nå planlagt for 2025.

Heiskontrollen ga i tillegg styret frist til januar 2026 for utbedring av pålegg etter kontroll i januar 2024

Styret kontaktet Heisrådgiveren før sommeren for å diskutere alternativer for heisen for vurdering av langsiktige og kortsiktige løsninger. Da det er mer krevende å skaffe deler til de gamle heisene samt pålegget fra Heiskontrollen, ble styret anbefalt å vurdere utskifting av begge heiser.

Heisrådgiveren ble da engasjert som rådgiver og konsulent for innhenting av tilbud fra potensiale leverandører, og 3 tilbydere svarte, Kone, Schindler og Heispesialisten. Heispesialisten var den eneste som også ga pris på eventuell rehabilitering av heisene. Etter en nærmere evaluering av tilbudene, basert på pris, gjennomføringsevne og service,

ble utskifting valgt som eneste reelle alternativ, og Schindler den foretrukne kandidaten.

En gjennomgang av evalueingsprosessen og alternative finansieringsmuligheter ble fremlagt ekstraordinært årsmøte i november. Finansiering av heisene kan gjennomføres ved innbetaling av sin andel i sin helhet, eller gjennom økte månedlige fellesutgifter.

Styret har gjennom året dermed gejnnomført en rekke befaringer med heisleverandører, byggmester for sykkel/søppelskur samt ABBL for vedlikeholdsplanen.

Betalingsløsning for vaskerom ble iverksatt i 2024, og fungerer fint.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Utskifting av heisene vil skje ihht revidert fremdriftsplan etter ekstraordært årsmøte. Demontering av heis i 1B vil starte uke 28, mens demontering heis i 1A starter uke 31. Heis i 1 B er forventet klar for overlevering uke 38, mens heisen i 1 A forventes overlevert uke 41.

Gjennomgang av utlufting systemet i kjeller som ble utsatt i 2024 er nå planlagt for 2025.

Gjennomgang av brannsikkerhet i gården, samt etablering av HMS system er planlagt gjennomført i 2025

Kommende 5-års periode

Styret og ABBL gjennomførte ettersyn og oppgradering av sameiets 5 årsplan for vedlikehold i løpet av 2024.

I henhold til rapporten utarbeidet er de mest prekære vedlikeholdsoppgavene for boligselskapet

- Vask/fjerning av mose på fasader og overflatebehandling

- Overflatebehandling og sjekk vinduer for eventuell utskifting.

Styret ønsker imidlertid å utsette dette til 2026/27 da likviditeten i sameiet er forventet bedret.

Styret vil også opprettholde ønske om å rehabilitere sykkel/søppelskuret, og at dette blir planlagt for 2026.

Vedlikeholdsrapporten er tilgjengelig på Sameiets portal, Oppslag.

Styret i Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 083 032	1 976 204	2 092 000	0
Annen driftsinntekt	2	65 524	7 150	4 000	0
Sum inntekter		2 148 556	1 983 354	2 096 000	0
Kostnader					
Lønnskostnad	3	68 460	57 050	68 000	0
Kostnad lokaler	4	1 208 998	1 211 480	1 235 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	0	510	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	623 282	114 865	150 000	0
Periodisk vedlikehold	7	0	778 844	0	0
Påkostning, rehabilitering, investering	8	74 008	0	0	0
Annen driftskostnad	9	375 760	438 623	384 900	0
Sum kostnader		2 350 507	2 601 372	1 837 900	0
Resultat før finansielle poster		-201 951	-618 018	258 100	0
Finansielle poster					
Finansinntekt	10	10 860	15 337	10 000	0
Finanskostnad	11	159 957	111 474	130 000	0
Sum finansielle poster		-149 097	-96 137	-120 000	0
Årsresultat		-351 048	-714 155	138 100	0

Balanse Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		3 352	45 795
Andre fordringer	12	191 602	0
Sum fordringer		194 954	45 795
Bankinnskudd, kasse o.l	13	491 766	302 027
Sum omløpsmidler		686 720	347 822
Sum eiendeler		687 020	348 122

Balanse Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-2 156 417	-2 079 002
Sum egenkapital		-2 156 417	-2 079 002
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	15, 16	2 357 781	1 934 617
Sum langsiktig gjeld		2 357 781	1 934 617
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		330 347	98 113
Forskudd innbetalinger		45 196	32 141
Annen kortsiktig gjeld	17	110 113	362 253
Sum kortsiktig gjeld		485 657	492 507
Sum gjeld		2 843 438	2 427 125
Sum egenkapital og gjeld		687 020	348 122

Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1

Sted:_____, dato:_____

Nils-Jørgen Lie	Sissel Gram Mikus	Karin Birgithe Kvisgaard
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forvendtede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	1 794 024	1 675 920	1 794 000	0
Tv/internett	104 016	159 236	113 000	0
Avdrag ordinære lån	54 972	61 032	55 000	0
Renter ordinære lån	130 020	80 016	130 000	0
Sum	**2 083 032**	**1 976 204**	**2 092 000**	**0**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Salg nøkler/håndsendere	750	2 150	0	0
Motorvarmerstrøm	0	2 000	4 000	0
Flyttegebyr	6 000	0	0	0
Vaskeriinntekter	2 720	0	0	0
Bidrag til dugnad	1 500	3 000	0	0
Renter og omkostninger IN-lån	28 112	0	0	0
Avdrag IN-lån	26 442	0	0	0
Sum	**65 524**	**7 150**	**4 000**	**0**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	60 000	50 000	60 000	0
Arbeidsgiveravgift	8 460	7 050	8 000	0
Sum	**68 460**	**57 050**	**68 000**	**0**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	339 922	288 751	334 000	0
Vaktmestertjenester	176 800	46 563	50 000	0
Lys, varme, energi	551 674	621 627	610 000	0
Renhold	35 360	151 875	154 000	0
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	82 624	81 743	65 000	0
Sommer- og vinterkostnader	22 618	20 921	22 000	0
Sum	**1 208 998**	**1 211 480**	**1 235 000**	**0**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	0	510	0	0
Sum	**0**	**510**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	31 052	58 106	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	566 989	30 637	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	21 360	30 938	50 000	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	100 000	0
Forsikringsskadesaker	3 880	-4 815	0	0
Sum	**623 282**	**114 865**	**150 000**	**0**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	0	778 844	0	0

Note 8 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Heis	74 008	0	0	0
Sum	74 008	0	0	0

Note 9 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	112 189	97 304	104 000	0
Honorar for teknisk rådgivning	0	17 719	0	0
Honorar konsulenttjenester	0	3 750	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	3 207	3 028	4 000	0
Elektroniske fellesavtaler	104 386	162 688	104 000	0
Gave, ikke fradragsberettiget	0	645	2 000	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	0
Forsikringspremie	149 817	149 817	165 000	0
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	2 100	0	2 000	0
Bank og kortgebyrer	2 430	2 400	2 400	0
Kostnader for bomiljøtiltak	1 131	772	1 000	0
Sum	**375 759**	**438 623**	**384 900**	**0**

Note 10 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	575	296	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	10 000	0
Renter plasseringskonto	10 285	15 041	0	0
Sum	**10 860**	**15 337**	**10 000**	**0**

Note 11 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	159 957	111 474	130 000	0
Sum	**159 957**	**111 474**	**130 000**	**0**

Note 12 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	191 602	0
Sum	**191 602**	**0**

Kortsiktige fordringer

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	310 145	280 430
Sparekonto Boligbanken	181 621	21 597
Sum	**491 766**	**302 027**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-2 079 002	-1 364 847
Fra årets resultat	-351 048	-714 155
Innbetalt andel av lån	257 763	0
Sum annen egenkapital	-2 156 417	-2 079 002
Sum egenkapital	-2 156 417	-2 079 002

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette oppstår ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	477 001	0
Gjeldsbrevlån	1 880 781	1 934 617
Sum	**2 357 781**	**1 934 617**

Det er stilt følgende pant:

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**
Formål:	Rehabilitering av bakgården	
Lånenummer:	**96660162744**	**96660137898**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022
Rentesats:	7.55 %	6.75 %
Beregnet innfridd:	31.01.2034	15.09.2042
Opprinnelig lånebeløp:	780 000	2 180 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 934 617
Avdrag i perioden:	302 999	53 836
Opptak i perioden:	780 000	0
Lånesaldo 31.12:	**477 001**	**1 880 781**
Saldo 5 år frem i tid:	245 492	1 554 252
Andelssaldo 01.01:	0	0
Innbetalt IN i perioden:	273 633	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	15 869	0
Andelssaldo 31.12:	**257 763**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**734 764**	**1 880 781**

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660137898	1	56 022	56 022
	1	52 377	52 377
	4	51 706	206 824
	2	51 610	103 220
	2	50 363	100 726
	5	50 267	251 335
	2	49 691	99 382
	1	48 252	48 252
	1	47 677	47 677
	1	47 005	47 005
	2	46 046	92 092
	2	43 648	87 296
	1	41 729	41 729
	1	37 700	37 700
	2	37 412	74 824
	1	36 261	36 261
	1	36 069	36 069
	1	34 438	34 438
	1	34 343	34 343
	4	34 055	136 220
	2	33 095	66 190
	4	32 616	130 464
	1	30 314	30 314
	1	30 026	30 026
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660162744	1	20 462	20 462

Gjeld

1	20 163	20 163
2	19 675	39 350
2	19 638	39 276
2	19 413	38 826
1	18 851	18 851
1	18 626	18 626
1	17 989	17 989
2	17 052	34 104
1	16 302	16 302
1	14 728	14 728
1	14 616	14 616
1	14 166	14 166
1	14 092	14 092
1	13 454	13 454
1	13 417	13 417
3	13 304	39 912
2	12 929	25 858
4	12 742	50 968
1	11 843	11 843

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpte renter	5 351	5 302
Påløpte kostnader	104 762	104 762
Innbetalt til IN lån seksjonseiere	0	252 189
Sum	**110 113**	**362 253**

Note 18 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	-144 685	627 803
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-351 048	-714 155
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-356 836	-58 333
Innbetaling IN lån	273 633	0
Opptak lån	780 000	0
Årets endring disponible midler	345 749	-772 488
Disponible midler UB	201 064	-144 685

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1

Styreleder	Nils-Jørgen Lie (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Karin Birgithe Kvisgaard (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Sissel Gram Mikus (sign.)	25.02.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Jacob Aalls Gate 1s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: PUDOH-ECHUA-00QAA-7EYLK-SLX78-6ELIF

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PUDOH-ECHUA-00QAA-7EYLK-SLX78-6ELIF

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-27 08:16:38 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: PUDOH-ECHUA-00QAA-7EYLK-SLX78-6ELIF

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lief Janborg Siv.Ark. MNAL
Øverbergveien 20A
1397 NESØYA

Dato: 12.08.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200609489-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Eva Irene Lyseng	Arkivkode: 531

Byggeplass:	JACOB AALLS GATE 1B	Eiendom:	215/108/0/0
Tiltakshaver:	Turi Widerøe	Adresse:	Jacob Aalls gate 1B, 0368 OSLO
Søker:	Lief Janborg Siv.Ark. MNAL	Adresse:	Øverbergveien 20A, 1397 NESØYA
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - JACOB AALLS GATE 1 B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.08.2013 av:

Eva Irene Lyseng - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til: Turi Widerøe, Jacob Aalls gate 1B, 0368 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arkitektkontoret Riiser Thalberg
Pb 5120
1503 MOSS

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200408241-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JACOB AALLS GATE 1	Eiendom:	215/108/0/0
Tiltakshaver:	Axel Riiser-Larsen	Adresse:	Gabels gate 50, 0262 OSLO
Søker:	Arkitektkontoret Riiser Thalberg	Adresse:	Pb 5120, 1503 MOSS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - JACOB AALLS GATE 1

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Thorseth,Aina
Jacob Aalls gate 1b

0368 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	940027056	94/42685

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Christian Borhaven	29. juli 1994

Arbeidssted : 215/0108 Jacob Aalls gate 1b
Byggherre : Thorseth, Aina, Jacob Aalls gate 1B, 0368 OSLO
Arbeidets art: PÅBYGG PÅ TERRASSE BOLIG

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

SØKNADENS INNHOLD
Det søkes om påbygging av soverom og vaskerom på eksisterende takterrasse i tilknytning til leilighet i 6. etg. Resten av leiligheten skal ominnredes. Bortsett fra innrdning av nytt bad er dette arbeidet ikke søknadspliktig.

PROTESTER
Nabogård i Elsters gt. 2 har protestert mot påbygget mot Elsters gate, som de mener vil virke stengende, i hvert fall for 3 av leilighetene.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS (PBE) VURDERING
Jacob Aalls gate 1 er en typisk funksjonalistisk boligblokk med tilbaketrukket toppetasje med foranliggende takterrasse.

Begge påbyggene vil bygge ca. 80 cm over eksisterende terrassegesims og ha et slakt skråtak opp mot tilbaketrukket gesims over 6. etasje.

Etter PBE's skjønn vil ingen av påbyggene forårsake noen nevneverdig reduksjon av sol- eller utsiktsforhold for omkringliggende naboer. Elstersgt. 2 ligger også med en avstand til Jacob Aalls gate nr. 1, slik at nærmeste avstand til påbygget mot Elsters gate blir ca. 18 m.

Påbyggene vurderes å ha en akseptabel tilpasning til bygningens arkitektur. P.g.a. av bygningens høyde og det slake skråtaket vil påbyggene i liten grad synes fra gaten.

KONKLUSJON
På grunnlag av ovennevnte vurdering kan påbyggene godkjennes. Protest fra Elsters gate 2 tas ikke til følge.

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

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1, 2, 3, 4 og 5 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.

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

Lydisolajon må utføres som angitt i byggeforskriftenes kap. 52.

Takkonstruksjonen må luftes.

Taktekking må utføres av falsede sinkplater el. farge tilsv. eksisterende beslag.

Det er innkommet protester.
Den protesterende er dags dato underrettet om approbasjonen, og har rett til å klage denne inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved slik omgjøring.

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

01. Ansvarshavende være godkjent.

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

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes 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

fw SAS.
Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

CB
Christian Borhaven
overarkitekt

Kopi m/orientering om klageadgang:
- Sameiet Elsters gate 2 v/Irene Siguenza
  Elsters gate 2, 0368 Oslo

HJELPEMIDDEL 199401446 Blankett nr. 88-4025

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. Melding etter §§85,86

☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
☐ Saner etter rutine 18-60

☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
☐ Saner etter rutine 18-60

2. **Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**

☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

☒ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
☒ Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
☐ Saner etter rutine 18-60

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

ANMELDELSE. Y.D: 1097/39

12 stk. tegninger

Duplikat i senat brannsjefen.
" " selskapet

Ekspedisjons-Dokument

angående Vestbygata 28

på matr.nr. 1 Jacob Aalls gate

Innlevert 30. juni 1939 Attestert

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grannens matr.nr. tjenste og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 7. juni 1939

P. S. Arneberg

Oppmålingssjefen
Inn - 6 JUN 1939

Sendes hr. reguleringssjefen
Det anmeldte bygg ligger på gt. 1 Jacob Aalls gate
og 49 Prof. Dahls gate. Hus grenser ut mot regulert
gate på reguleringsplanen "E 1"

Oslo 13-7-1939

Reg. chefen jr. nr.
mott. 3 - JUL. 1939

Sinjersen

Ekvall

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Lief Janborg
Øverbergveien 20 A
1315 NESØYA

Dato

Deres ref. | Vår ref (saksnr): 200511981-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Erland Valden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JACOB AALLS GATE 1	Eiendom:	215/108/0/0
Tiltakshaver:	Tor Selvik	Adresse:	Jacob Aalls gate 1A, 0368 OSLO
Søker:	Lief Janborg	Adresse:	Øverbergveien 20 A, 1315 NESØYA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - JACOB AALLS GATE 1

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

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

Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Erland Volden
saksbehandler

Kopi til: Tor Selvik, Jacob Aalls gate 1A, 0368 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Finn Karlsen AS
P.b. 80 Røa
0701 OSLO

Dato: 31.07.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201216937-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sali Younis	Arkivkode: 531

Byggeplass:	JACOB AALLS GATE 1	Eiendom:	215/108
Tiltakshaver:	Magnus Askjer Lefsaker og Kristine Askjer	Adresse:	Jacob Aalls gate 1 A, 0368 OSLO
Søker:	Finn Karlsen AS	Adresse:	P.b. 80 Røa, 0701 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - JACOB AALLS GATE 1

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 31.07.2013.

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 31.07.2013 av:

Sali Younis - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg
Orientering om klageadgang

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 10-04-2013**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 200110729 – 12**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Jacob Aalls gate 1

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
X	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 601199345
Vedlegg: Ja

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
061160	REFSUM BJØRN		FJELLGATA 73, 6007 ÅLESUND
030563	DEVOLD SYNNØVE		FJELLGATA 73, 6007 ÅLESUND

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	215	108

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 28496 Tinglyst: 11.01.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

09.01.2012

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

09.01.2012 15.16

Side 1 av 1

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

Begjæringsskjemaet sendes til
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten, Org. nr. 971 040 823
PB 364 Sentrum
0102 OSLO

☐ *Begjæring om oppdeling i eierseksjoner*
☒ *Begjæring om reseksjonering*

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	215	108		7

Rettet opp etter avtale med Line Rypstad 3/1-2012 Kjell Engen

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
030563[redacted]	Synnøve Devold	7	1/2
061160[redacted]	Bjørn Refsum	7	1/2

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
7	B	546													
44	B	497													
SUM BRØK		1043		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 19606 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Reseksjoneringen innebærer:
Snr. 7 endrer formål fra næring og deles i to boligseksjoner. Ny seksjon som opprettes blir snr. 44.
Ingen endringer i sameiebrøk

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Ren kopi 3/1-2012, Kjell Engen

Signaturer

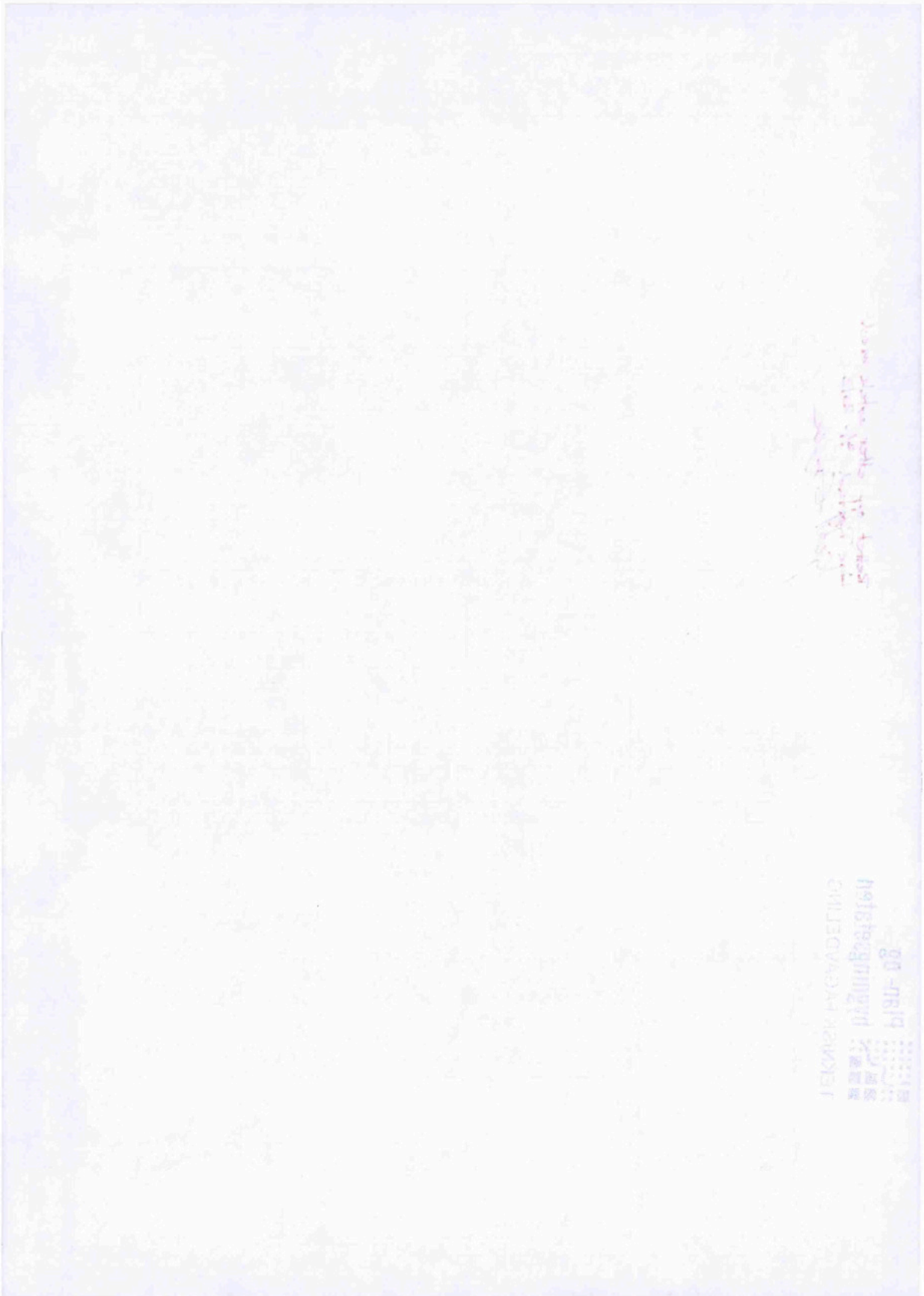
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Bjørn Refsum

Synnøve Devold

MOTTATT
03 OKT. 2011
RESEPSJONEN

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten



SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☐	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 17/9-11		Bjørn Refsum	
Oslo 17/9-11		Synnøve Devold	

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo 27/6-11	Tor Selvik	Tor Selvik
Oslo 27/6-11	Dagfinn Bjørlo	Dagfinn Bjørlo
		Ihht firmaattest

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
215	108		7+44	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
4.1.12	Skarland	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

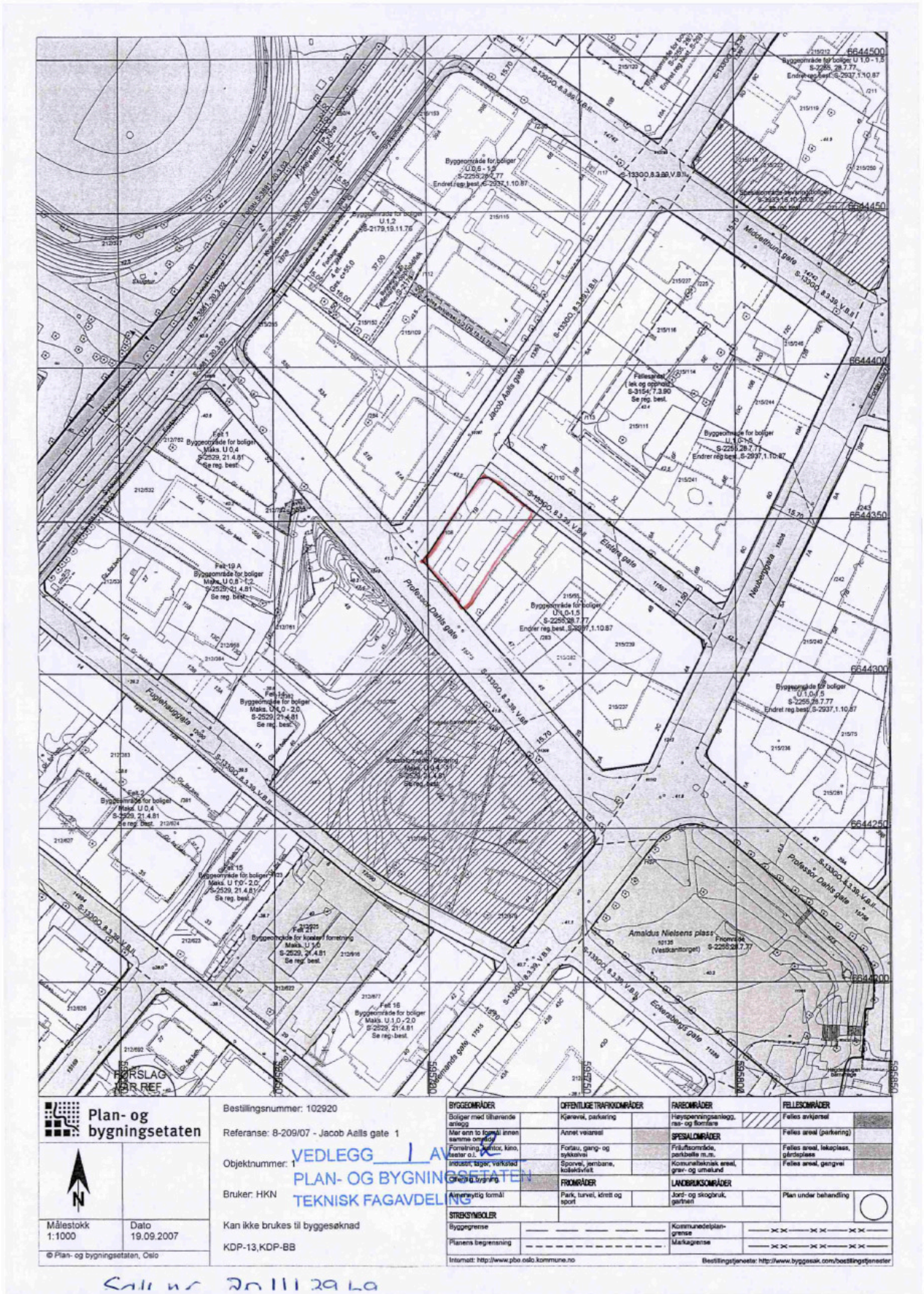
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

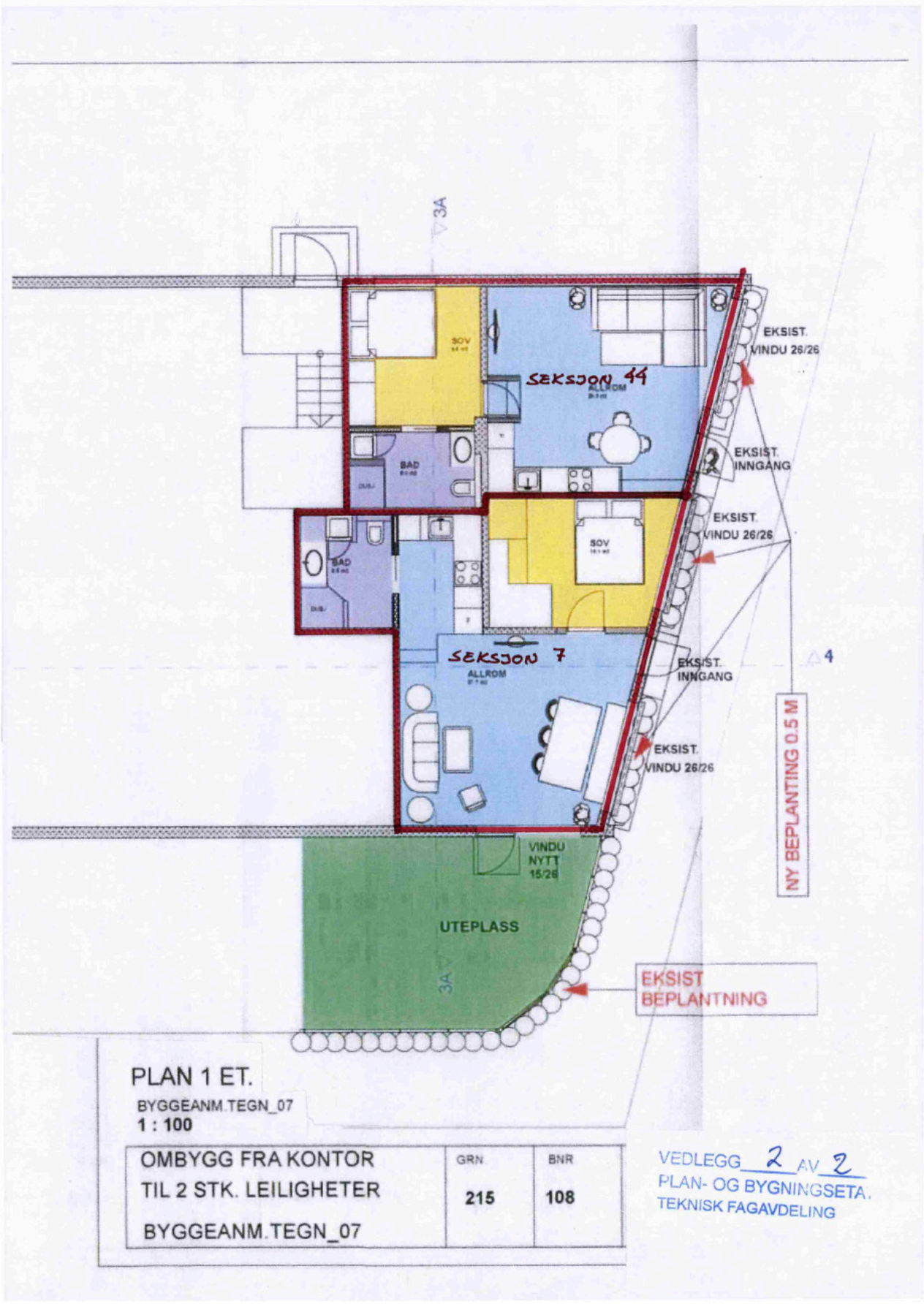
Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Side 3 av 3

© Etterlrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten


Plan- og bygningsetaten
Bestillingsnummer: 102920
Referanse: 8-209/07 - Jacob Aalls gate 1
Objektnummer: 1
Bruker: HKN
Kan ikke brukes til byggesøknad
KDP-13,KDP-8B
Målestokk 1:1000
Dato 19.09.2007
© Plan- og bygningsetaten, Oslo
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
FORSLAG KDP REF.
Jacob Aalls gate
Professor Dahls gate
Einars gate
Middelthuns gate
Nedre Slottsgate
Fougnerveien
Fuglehauggata
Eckersbergs gate
Amaldus Nielsens plass
Fellesareal (lek og opphold) S-3154, 7.3.90 Se reg. best.
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255.28.7.77 Endret reg best. S-2937.1.10.87
Byggeområde for boliger U 1,0-2,0 S-2529, 21.4.81 Se reg. best.
Byggeområde for boliger Maks. U 0,8-1,2 S-2529, 21.4.81 Se reg. best.
Byggeområde for boliger Maks. U 0,4 S-2529, 21.4.81 Se reg. best.
Byggeområde for kontor/ forretning Maks. U 1,0 S-2529, 21.4.81 Se reg. best.
Offentlig bygning
Maks. U 1,0 - 2,0 S-2529, 21.4.81 Se reg. best.
Fritidsområde, parkbelte m.m.
Kommunalteknisk areal, grav- og umelund
Park, turvei, idrett og sport
Jord- og skogbruk, gartneri
Kommunedelplan-grense
Markagrense
Plan under behandling
Felles avkjørsel
Felles areal (parkering)
Felles areal, lekeplass, gårdsplass
Felles areal, gangvei
Høyspenningsanlegg, ras- og flomfare
Kjørevei, parkering
Annet vegareal
Sporveis, jernbane, kollektivfelt
Bolliger med tilhørende anlegg
Mer enn to formål innen samme område
Forretning, kontor, kino, hoteller o.l.
Industri, lager, verksted
Annet nyttig formål
Byggegrense
Planens begrensning
Internett: http://www.pbe.oslo.kommune.no
Bestillingstjeneste: http://www.byggesak.com/bestillingstjenester

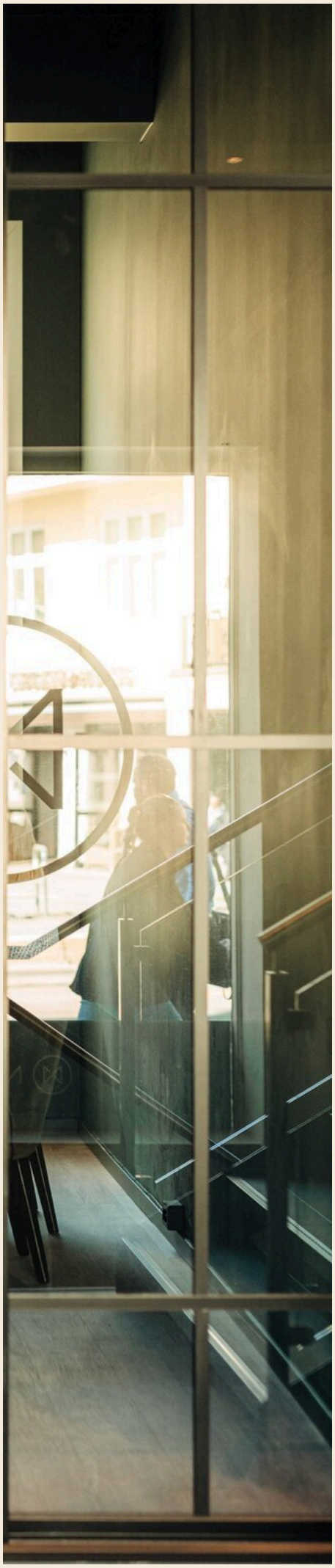

3A
SOV
SEKSJON 44
ALLROM
BAD
EKSIST.
VINDU 26/26
EKSIST.
INNGANG
EKSIST.
VINDU 26/26
SOV
BAD
SEKSJON 7
ALLROM
EKSIST.
INNGANG
EKSIST.
VINDU 26/26
4
NY BEPLANTING 0.5 M
VINDU
NYTT
15/26
UTEPLASS
3A
EKSIST
BEPLANTNING
PLAN 1 ET.
BYGGEANM.TEGN_07
1 : 100
OMBYGG FRA KONTOR
TIL 2 STK. LEILIGHETER
BYGGEANM.TEGN_07
GRN
215
BNR
108
VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETA.
TEKNISK FAGAVDELING

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0514/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Professor Dahls gate 49A 0367 OSLO
Matrikkel: Gnr 215, bnr 108, snr 44 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Fredrick A. Haarr
Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Nordvik Frogner
f.haarr@nordvikbolig.no
988 14 312