

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

## Tommy Johansson

**Mobil** 979 82 936

**E-post** tommy.johansson@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 800 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 3 902,-  
**Omkostn.:** Kr 121 420,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 925 322,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 151,-  
**Selger:** Roar Nestegard

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1991  
**BRA-i/BRA Total** 60/67 kvm  
**Tomtstr.:** 12714.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 232, bnr. 433  
**Snr.** 189  
**Oppdragsnr.:** 1007240188

# Lys og fin, gjennomgående 2-roms med balkong på 7 m<sup>2</sup> - 2 boder

Velkommen til Jordal Terrasse 10!

Leiligheten ligger i et attraktivt boligområde på Jordal, midt mellom Kampen og Vålerenga i bydel Gamle Oslo. Dette historiske området er en idyllisk oase midt i byen og tilbyr en unik blanding av sjarmerende trehusbebyggelse, velholdte boligblokker og flotte teglsteinsgårder. Beliggenheten er stille og rolig, samtidig som du har umiddelbar nærhet til storbyen. Kampen er en eventyrlig plass med kjente landemerker som Jordal Amfi, Kampen Kirke, Tøyenparken og Blomsterenga for å nevne noen!

Leiligheten kan skilte med:

- Balkong på ca 7 kvm
- To boder på tilsammen ca 7 kvm
- Mulighet for leie av parkeringsplass
- Stort potensial
- Trappefri adkomst
- Flotte nærområder
- Tv/internett inkl.
- Lave felleskostnader
- Veldrevet sameie
- Fasaderehabilitering igangsatt



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	41
Egenerklæring .....	58
Energiattest .....	63
Nabolagsprofil .....	70
Meglerbrev .....	73
Protokoll .....	77
Årsberetning .....	84
Vedtekter .....	116
Husordensregler .....	128
Originale tegninger .....	132
Ferdigattest .....	133
Reguleringskart .....	134
Formuesverdi .....	139
Obos info rundt låneopptak .....	140
Budskjema .....	153

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 60 m<sup>2</sup>

BRA - e: 7 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 67 m<sup>2</sup>

TBA: 7 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-e: 7 m<sup>2</sup> 2 kjellerboder

#### 1. etasje

BRA-i: 60 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

7 m<sup>2</sup> Balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en garantert nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar

2022. Scanning utført av Martens Takst AS. Prosessering av tegninger og utregning areal er gjort av BO3D AS.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

12714.1 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Meget flott tomt med bra infrastruktur, velbevarte planer med diverse beplantning, lekeplass i indre gårdsrom, sittegrupper med benker, sykkelparkering og brosteinsbelagte internveier.

### **Beliggenhet**

Leiligheten ligger i et attraktivt boligområde på Jordal, midt mellom Kampen og Vålerenga i bydel Gamle Oslo. Dette historiske området er en idyllisk oase midt i byen og tilbyr en unik blanding av sjarmerende trehusbebyggelse, velholdte boligblokker og flotte teglsteinsgårder. Beliggenheten er stille og rolig, samtidig som du har umiddelbar nærhet til storbyen. Kampen er en eventyrlig plass med kjente landemerker som Jordal Amfi, Kampen Kirke, Tøyenparken og Blomsterenga for å nevne noen! Denne listen er lang og det er nok av kriker og kroker i gater som ber om å bli utforsket.

Området har en fin blanding av nyere bebyggelse og historiske bygninger. Det er kort gangavstand til skoler, barnehager og gode offentlige kommunikasjonsmuligheter som buss og t-bane. Du vil finne et utvalg av dagligvarebutikker i nærheten, inkludert Kiwi Jordal, Bunnpris Kampen, Coop Brinken, Kiwi Ensjø og Rema 1000 Ensjø.

Kampen skiller seg positivt ut med koselige gater som er verdt å utforske til fots. I området finner du også populære kafeer, spisesteder som Kampen Bistro, Kampen Kaffe & Bar, samt flere butikker og servicetilbud. Fra boligen er det kort vei til hovedstadens fasiliteter, inkludert butikker, kafeer og parker. Smia kunstgalleri og kulturkafé ligger like i nærheten.

Rekreasjonsmuligheter er rikelig i området, med nærhet til turområder som Kampen Park, Tøyenparken, Botanisk hage og Middelalderparken innen gangavstand. Her kan du nyte gode tur- og fritidsaktiviteter både sommer og vinter. For barna og de som er aktive, er det tilgjengelig kunstgressbane, lekeplass og idrettshall i nærheten. Jordal idrettspark tilbyr også fasiliteter som kunstgressbane, skøytehall, amerikansk fotball og skateanlegg.

Det er også kort vei til Tøyenbadet for de som ønsker å svømme og slappe av. Videre har området enkel tilgang til store idrettsanlegg som Valle Hovin og Valhall Arena, som er kjent for sine allsidige fasiliteter og store konsertarrangementer. I tillegg kan du utforske den lille idyllen Hovindammen med omkringliggende gangstier, sittebenker og grønne områder.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Kardemomme barnehage, Kampen barnehage og Hola barnehage.

**Skolekrets**

Nyskolen skole, Kampen skole.

**Offentlig kommunikasjon**

T-bane: Ensjø med linje 1-5 ca 300 m

Buss: Vålerenga med linje 2N, 3N, 4N, 37, 100 og 110 ca 400 m

Tog: Tøyen stasjon med linje RE30 og R31 ca 1,4 km

Trikk: Oslo Hospital med linje 13 og 19 ca 1,6 km

**Bygningssakkyndig**

Daniel Martens

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Antatt fundamentert på faste masser. Grunnmur, frittstående dekker, bærende yttervegger og leilighetskillevegger i armert betong. flatt tak (fall mindre enn 6 grader) antatt utført som kompakt tak.

**Innhold**

Velkommen til Jordal Terrasse 10.

Leiligheten ligger i 1 etasje/bakkeplan ved inngangssiden men i andre etasje på balkongsiden. Leiligheten inneholder entré, bad, soverom stue og kjøkken i åpen løsning samt utgang til balkong. Balkongen er ca 7 kvm. Det medfølger også to boder i kjeller som er ca 7 kvm til sammen. Under alle blokkene er det et stort garasjeanlegg som gir mulighet for leie av parkeringsplass. Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng og har allerede to garderobeskap stående velplassert med mulighet for seng imellom. Badet er av eldre dato men har varme i gulvet, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenet har laminat benkeplate, integrerte hvitevarer og rikelig med skap- og benkeplass. Stuen er stor og byr på gode møbleringsmuligheter samt en utgang til balkong som også har god plass for diverse utemøblement.

**Standard**

UTVENDIG:

Vinduer med 2 lags isolerglass i treramme av gran eller furu. Balkongdør med 2 lags isolerglass. Inngangsdøren er brannklassifisert. Glatt overflate.

BALKONG

Balkong på 6,9 m<sup>2</sup>. Utført på betong dekke. Malt betonggulv. Epoxy maling. Av nyere dato. Avrenning mot ytterkant balkong. Rekkverk i stål med innfelte plater.

#### BYGNING GENERELT

Antatt fundamentert på faste masser. Grunnmur, frittstående dekker, bærende yttervegger og leilighetskillevegger i armert betong. Flatt tak (fall mindre enn 6 grader) antatt utført som kompakt tak.

#### INNVENDIG

Gulv: Laminat: Vegg: Malte og sparklede gipsplater. Malt mur. Malt tapet. Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### VÅTROM

Bad med sluk fra byggeår. Øvrige bygningdeler med ukjent alder. Malt gips og vegger. Baderomsvinyl på gulv. Varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluk fra byggeår. Gulvstående toalett. Servant på vegghengt servantskap. Dusjkabinett. Ventil er tilkoblet sentralt avtrekk i bygget.

#### KJØKKEN

Glatte fronter. Laminert benkeplate med integrert kjøkkenkum. Malt vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin, komfyr og kjølfrys. Kjøkkenventilator er tilkoblet byggets ventilasjonsanlegg.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Kobberrør fra byggeår. Hovedstoppekraner i bad. Synlige rør på bad og kjøkken. Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask. Sentral avtrekksventilasjon. Avtrekksventiler i kjøkken og bad. Friskluftsentililer i vegg stue/kjøkken. Automatsikringer i sikringskap. Hovedsikring i felles strømskap. Lokale brannvarslere.

#### OPPVARMING

Panelovner. Varmekabler i gulv bad.

#### BOD

To stk boder i kjeller på hhv 3,3 og 3,7 m<sup>2</sup>, samt liten låsbar hylleplass i opprinnelig matoppevaringsbod.

Info fra takstmann:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

-Etasjeskille

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Avtrekk kjøkken
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Vinduer
- Dører
- Radon
- Sluk, membran og tettesjikt våtrom
- Vannledninger

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Tv/internett inkl.

### **Parkering**

Tidvis mulighet for å leie parkeringsplass i felles parkeringanlegg. Disse plassene er i felles garasjeanlegg under blokken. Det er 6 biler tilgjengelig gjennom bilkollektivet i parkeringshuset i sameiet.

Leiligheten ligger i et område med beboerparkering. Med innvilget beboerparkering kan du parkere hele uken mot et årlig gebyr på kr 5 940,-. Har du folkeregistrert adresse i bydelen og er eier av kjøretøyet, kan du søke om beboerparkering. For informasjon se: [www.oslo.kommune.no/beboerparkering](http://www.oslo.kommune.no/beboerparkering)

### **Forsikringsselskap**

Tryg Forsikring

### **Polisenummer**

6614951



## **Diverse**

Rehabilitering av fasader er igangsatt. Totalt låneopptak er planlagt å være 70 millioner og vil foregå i flere trinn. Obos anslår at for denne seksjonen vil gjelden utgjøre 206 570 og månedlig felleskostnad vil øke med 1416 kr.

Grilling på terrassene er tillatt så fremt det skjer med gass- eller elektrisk grill, og uten sjenanse for naboer.

Aksjeselskaper, institusjoner, stiftelser, kommuner og andre juridiske personer kan ikke erverve boligseksjoner i sameiet.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk.

### **Energikarakter**

D

### **Energifarge**

Oransje

## **Økonomi**

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 4 800 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 468 114

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 5 872 455

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for

eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

#### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

60/24714

### **Felleskostnader inkluderer**

Tv/internett, felles strøm og forsikring, forretningsførsel, vaktmestertjenester, personalkostnader, drift og vedlikehold.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 151

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 3 902

### **Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2024

### **Kommentar fellesgjeld**

Rehabilitering av fasader er igangsatt. Totalt låneopptak er planlagt å være 70 millioner og vil foregå i flere trinn. Obos anslår at for denne seksjonen vil gjelden utgjøre 206 570 og månedlig felleskostnad vil øke med 1416 kr.

### **Andel fellesformue**

Kr 7 364

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

### **Sameienavn**

Sameiet Jordal Terrasse

## Organisasjonsnummer

875992902

## Om sameiet

Sameiet består av 315 seksjoner. Sameiet Jordal Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 875992902, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 232/433

Fra årsberetning:

Av prosjekter som er fullført og/eller igangsatt, kan nevnes:

- Rehabilitering av trappen ved siden av garasjeporten - ferdig
  - Samarbeid med Norgesgruppen om etablering av avtrekksvifte under trappen ved garasjeporten - ferdig
  - Rehabilitering garasjeanlegg og nye varmpumper – ferdig
  - Nytt calling-anlegg fra Defigo – ferdig
  - Utvidelse av låsesystem fra Defigo til andre fellesdører – delvis ferdig / delvis under arbeid (utvidelse av låsesystemet)
  - Oppsigelse av leieavtale på stort lagerlokalet i JT2 slik at det kan frigjøres/benyttas mer hensiktsmessig / mer regningsssvarende – ferdig
  - Ny og rimeligere avtale med vaskefirma – ferdig
  - Ny og rimeligere avtale med firma om utskifting av unngangsmatter – ferdig
  - Etablering av ladeinfrastruktur for el-biler i garasjen – snart ferdig
  - Totalgjennomgang av bygningsmassen for å få oversikt over rehabiliteringsbehov og få bistand til rehabiliteringsgjennomføring fra firmaet Probea i under arbeid
  - Justering av utleiepriser for blomsterbutikk og Cafe Passable, samt utleieboder
  - Bestilling av nye dører fra garasje til de ulike byggene -ferdig
  - Installert led-lys i fellesarealene - ferdig
  - Installert elektriske døråpnere på inngangsdørene – ferdig
  - Montering av bevegelsessensorer på innsiden av hoveddørene og garasjeport – bestilt og under arbeid
  - Gjennomført vedlikeholdsspyling av alle hovedrørledningene og så å si alle tilkoblede rør i de enkelte seksjonene i seksjonene - ferdig
- Rettslig forfølgning av krav om fravikelse av sykkelboden som snr. 189 har inkorporert i sin leilighet. Hovedforhandling er berammet til 29. – 30. april 2024 – hovedforhandlingen gjennomført. Dom forventes medio mai 2024.

Planlagte arbeider fremover:

Probea er bl.a. bedt om å innhente tilbud på:

- Oppretting av setningsskader
- Nye farger på bygningsmassen og vinduer/dører/svalganger utskifting av alle vinduer og balkongdører slik at vi får (helst) 3-lags isolerglass og aluminiumsrammer som både gir levetid på inntil 40 år og reduserer varmetapet sammenlignet med nåværende vinduer

-Innvendig oppgradering/rehabilitering  
-Takets tilstand

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Bank: Obos-Banken AS  
Lånenr.: 98208043986  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 7,20%  
Restsaldo 1 475 418,00  
Innfrielsesdato: 30.11.2032  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12

#### **Regnskap/budsjett**

Årsresultat for 2023 var kr 45 482,-  
Budsjett for 2024 var kr 3 208 380,-  
Arbeidskapital pr 31.12.23 var kr 468 329,-

#### **Styregodkjennelse**

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.  
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 232, bruksnummer 433, seksjonsnummer 189 i Oslo kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/232/433/189:

03.09.1990 - Dokumentnr: 52760 - Erklæring/avtale

Avståelse av grunn til nettstasjon. Div. best. om vedlikehold osv.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:433

Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1991 - Dokumentnr: 1752 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å legge/ha liggende ledninger, i eller over den ubebygde del av tomten samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Rett til å sette opp nettstasjon m.v Div. best.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:433

Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1991 - Dokumentnr: 4773 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 314

Formål: Næring

Sameiebrøk: 3898/24714

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 315 SEKSJONER

10.11.2022 - Dokumentnr: 1278595 - Forbud mot pantsetting uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Hestnes Inge Ragnar

Fnr: 080760 39322

Rettighetshaver: Kvanum Kristin

Fnr: 081071 32210

Hefter i ideell 3/580 av matrikkelenhet tilhørende:

Hestnes Jon Martin Kvanum

Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2022 - Dokumentnr: 1278595 - Forkjøpsrett

Rettighetshaver: Hestnes Inge Ragnar

Fnr: 080760 39322

Rettighetshaver: Kvanum Kristin  
Fnr: 081071 32210  
Hefter i ideell 3/580 av matrikkelenhet tilhørende:  
Hestnes Jon Martin Kvanum  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2022 - Dokumentnr: 1278595 - Bruksrett  
Rettighetshaver: Hestnes Inge Ragnar  
Fnr: 080760 39322  
Rettighetshaver: Kvanum Kristin  
Fnr: 081071 32210  
Hefter i ideell 3/580 av matrikkelenhet tilhørende:  
Hestnes Jon Martin Kvanum  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1990 - Dokumentnr: 52760 - Erklæring/avtale  
Avståelse av grunn til nettstasjon. Div. best. om  
vedlikehold osv.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:433  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1991 - Dokumentnr: 1752 - Erklæring/avtale  
Rett for kommunen til å legge/ha liggende ledninger, i eller  
over den ubebygde del av tomten samt rett til adkomst for  
anlegg og vedlikehold. Rett til å sette opp nettstasjon m.v  
Div. best.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:433  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1991 - Dokumentnr: 53377 - Urådighet  
EIER OGSÅ ANDEL AV GARASJE, SNR 314

28.01.1991 - Dokumentnr: 4773 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 189  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 60/24714  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 315 SEKSJONER

301/232/433/314:

03.09.1990 - Dokumentnr: 52760 - Erklæring/avtale  
Avståelse av grunn til nettstasjon. Div. best. om  
vedlikehold osv.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:433  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1991 - Dokumentnr: 1752 - Erklæring/avtale  
Rett for kommunen til å legge/ha liggende ledninger, i eller  
over den ubebygde del av tomten samt rett til adkomst for  
anlegg og vedlikehold. Rett til å sette opp nettstasjon m.v  
Div. best.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:433  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1991 - Dokumentnr: 4773 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 314  
Formål: Næring  
Sameiebrøk: 3898/24714  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 315 SEKSJONER

10.11.2022 - Dokumentnr: 1278595 - Forbud mot pantsetting uten samtykke fra  
rettighetshaver  
Rettighetshaver: Hestnes Inge Ragnar  
Fnr: 080760 39322  
Rettighetshaver: Kvanum Kristin  
Fnr: 081071 32210  
Hefter i ideell 3/580 av matrikkelenhet tilhørende:  
Hestnes Jon Martin Kvanum  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2022 - Dokumentnr: 1278595 - Forkjøpsrett  
Rettighetshaver: Hestnes Inge Ragnar  
Fnr: 080760 39322  
Rettighetshaver: Kvanum Kristin  
Fnr: 081071 32210  
Hefter i ideell 3/580 av matrikkelenhet tilhørende:  
Hestnes Jon Martin Kvanum

Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2022 - Dokumentnr: 1278595 - Bruksrett

Rettighetshaver: Hestnes Inge Ragnar

Fnr: 080760 39322

Rettighetshaver: Kvanum Kristin

Fnr: 081071 32210

Hefter i ideell 3/580 av matrikkelenhet tilhørende:

Hestnes Jon Martin Kvanum

Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1990 - Dokumentnr: 52760 - Erklæring/avtale

Avståelse av grunn til nettstasjon. Div. best. om vedlikehold osv.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:433

Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1991 - Dokumentnr: 1752 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å legge/ha liggende ledninger, i eller over den ubebygde del av tomten samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Rett til å sette opp nettstasjon m.v Div. best.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:433

Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1991 - Dokumentnr: 53377 - Urådighet

EIER OGSÅ ANDEL AV GARASJE, SNR 314

28.01.1991 - Dokumentnr: 4773 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 189

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 60/24714

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 315 SEKSJONER

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for nybygg-boligblokk, datert 31 mars 1995

### **Vei, vann og avløp**



Offentlig.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål. forretning/kontor i u.etg. S-3142.

Grenser til grøntareal, kombinert formål for anlegg/traseer.

Nabotomten. Jordalparken er regulert til park- skred og rasfare.

Byggesaker i område:

Kampen Hageby 51 - Bruksendring av loft og takoppløft.

Jordal Terrasse 12 - Rehabilitering av bad seksjon 273.

Hedmarksgata 17 - 23 - Jordal terrasse 4 - 14 - Rolf Hofmos gate 1 - 9 - Installasjon av brannalarmanlegg.

Jordal terrasse 2 - 14 - Utskifting av 7 stk heiser.

Hedmarksgata 13 - 15 - Oppføring av bolig og næringsbygg

Se vedlagt reguleringskart.

### **Adgang til utleie**

Beboere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets styre samt forretningsfører. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter og beboerregler.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 800 000 (Prisantydning)

---

3 902 (Andel av fellesgjeld)

---

4 803 902 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

120 070 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

121 420 (Omkostninger totalt)

132 320 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

135 120 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 925 322 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 936 222 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 939 022 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 121 420

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring

Pluss.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt 1.25 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 6 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

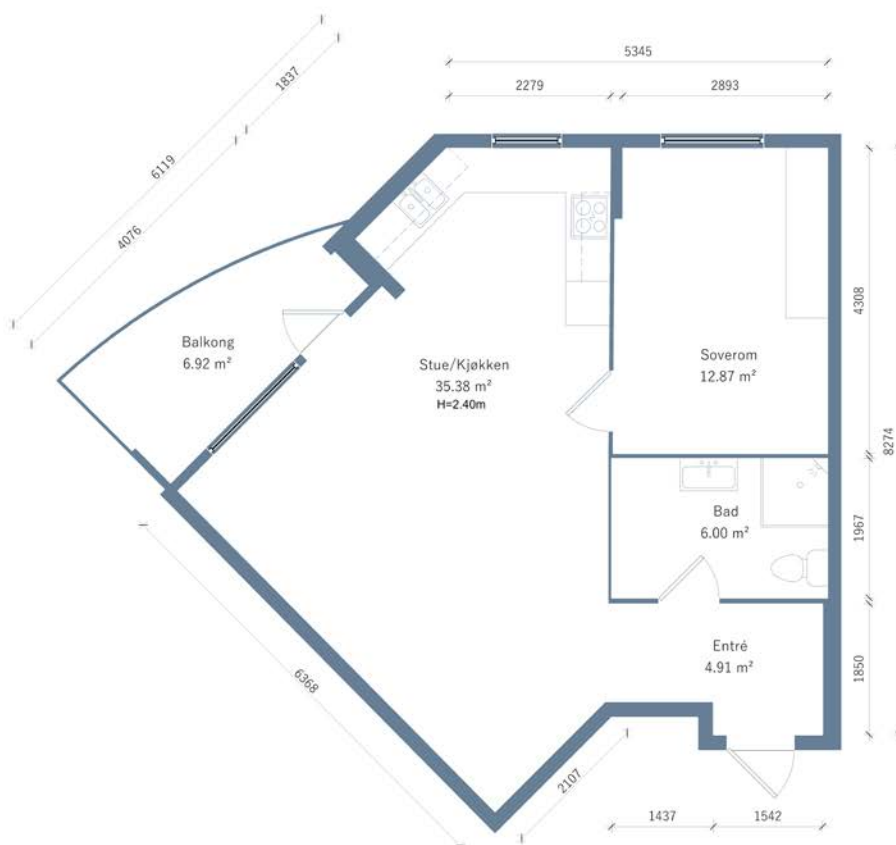
**Oppdragsansvarlig**

Tommy Johansson  
Eiendomsmegler/ Partner  
tommy.johansson@aktiv.no  
Tlf: 979 82 936

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22  
0263 OSLO

**Salgsoppgavedato**

08.04.2025



Jordal Terrasse 10  
1.Etasje



Les mer om  
arealberegningen











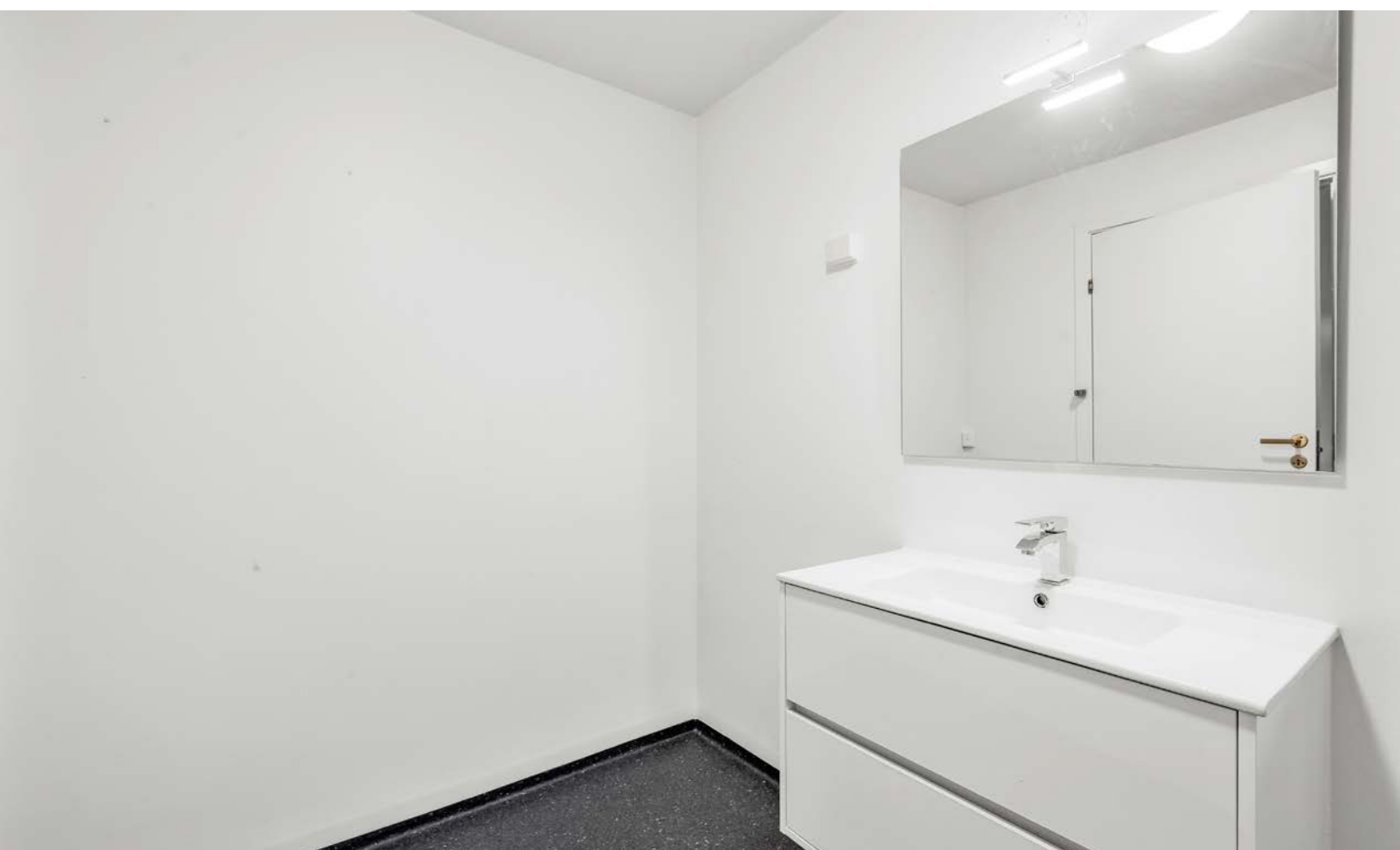






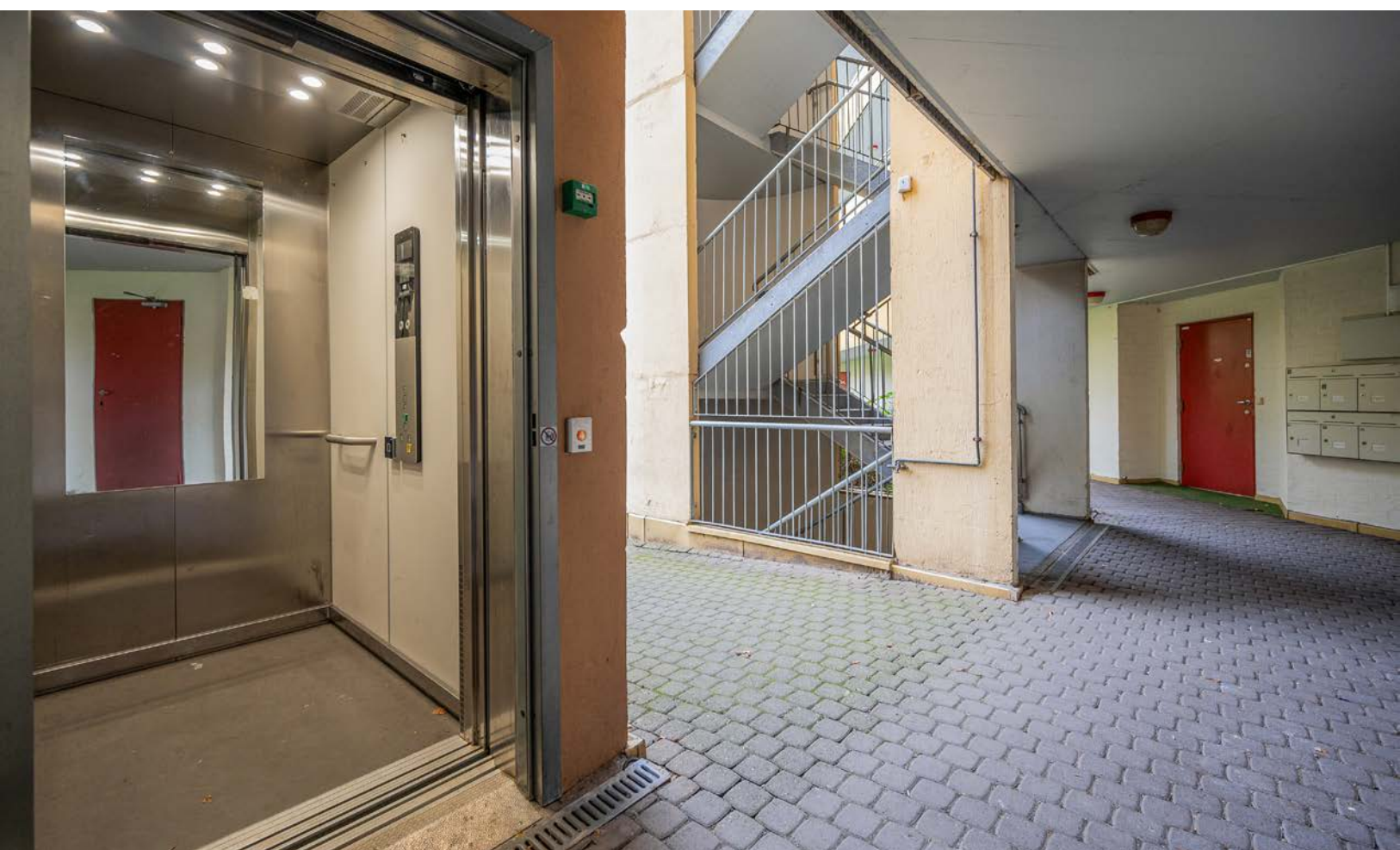
























# Vedlegg



# Tilstandsrapport

📍 Jordal terrasse 10, 0658 OSLO

📄 OSLO kommune

# gnr. 232, bnr. 433, snr. 189

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m<sup>2</sup> BRA-i: 60 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.10.2024

Rapportdato: 30.10.2024

Oppdragsnr.: 14146-1743

Referansenummer: XW2091

Autorisert foretak: Martens Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel P. Martens

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Martens Takst AS

Utfører tilstandsrapport iht nytt regelverk, verditaksering av bolig, reklamasjonsrapporter, uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet, arealoppmåling, konsulent bistand overtakelse ny bolig og andre relevante konsulent og rådgivningstjenester.

[www.martenstakst.no](http://www.martenstakst.no)



### Rapportansvarlig

Daniel P. Martens

Ekstern Takstingeniør

[daniel@martenstakst.no](mailto:daniel@martenstakst.no)

940 03 908



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 2 lags isolerglass i treramme av gran eller furu.

Balkongdør med 2 lags isolerglass.

Inngangsdøren er brannklassifisert. Glatt overflate.

### BALKONG

Balkong på 6,9 m<sup>2</sup>. Utført på betong dekke. Malt betonggulv. Epoxy maling. Av nyere dato.

Avrenning mot ytterkant balkong. Rekkverk i stål med innfelte plater.

### BYGNING GENERELT

Antatt fundamentert på faste masser. Grunnmur, frittstående dekker, bærende yttervegger og leilighetskillevegger i armert betong. Flatt tak (fall mindre enn 6 grader) antatt utført som kompakt tak.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat

Vegg: Malte og sparklede gipsplater. Malt mur.

Malt tapet,

Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med sluk fra byggeår. Øvrige bygningdeler med ukjent alder.

Malt gips og vegger.

Baderomsvinyl på gulv. Varmekabler.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluk fra byggeår.

Gulvstående toalett. Servant på vegghengt servantskap. Dusjkabinett.

Ventil er tilkoblet sentralt avtrekk i bygget.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Glatt fronter. Laminert benkeplate med integrert kjøkkenkum. Malt vegg over kjøkkenbenk.

Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin, komfyr og kjøøl/frys.

Kjøkkenventilator er tilkoblet byggets ventilasjonsanlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør fra byggeår. Hovedstoppekraner i bad.

Synlige rør på bad og kjøkken.

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.

Sentral avtrekksventilasjon. Avtrekksventiler i

kjøkken og bad. Friskluftsventiler i vegg stue/kjøkken.

Automatsikringer i sikringsskap. Hovedsikring i felles strømskap.

Lokale brannvarslere.

### OPPVARMING

Panelovner

Varmekabler i gulv bad

### BOD

To stk boder i kjeller på hhv 3,3 og 3,7 m<sup>2</sup>, samt liten låsbar hylleplass i opprinnelig matoppevaringsbod.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

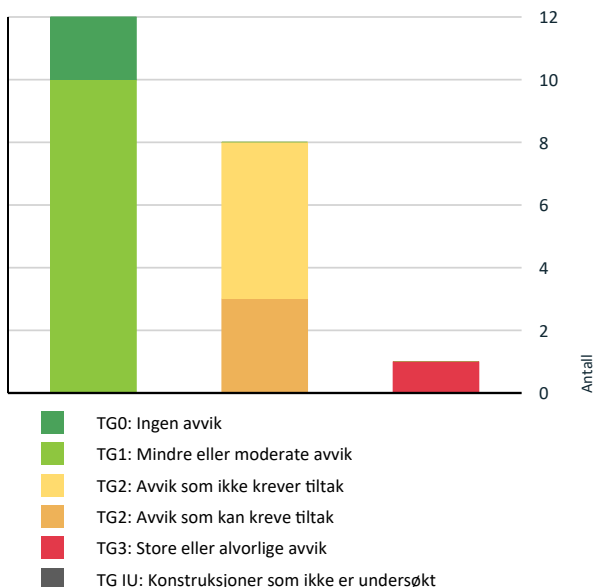
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

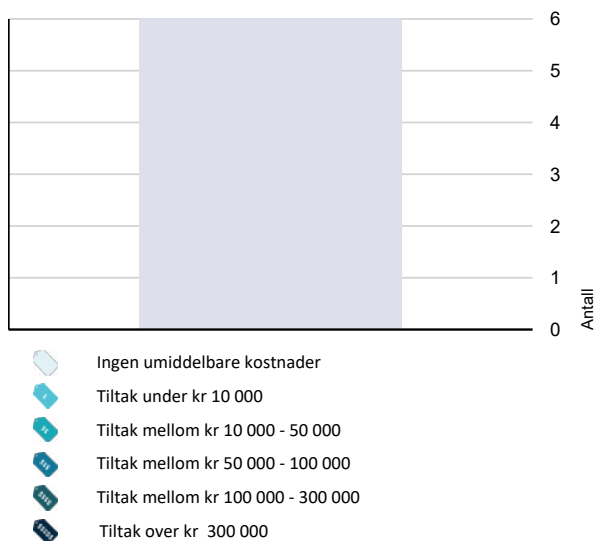
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag/sameie og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig samt vinduer/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet. Merk at tilstøtende bygningdeler er også vurdert der disse kan påvirke tilstand bolig direkte/indirekte. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/revirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende).

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

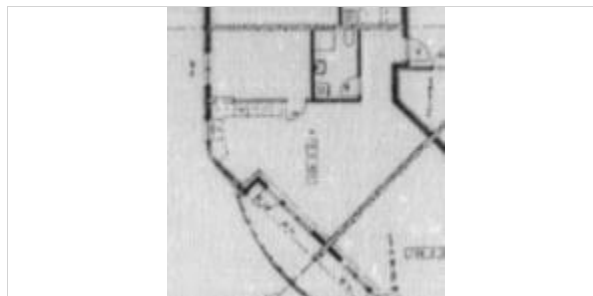
Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1991

**Standard**  
Lav standard

**Vedlikehold**  
Vedlikeholdsetterslep.

## UTVENDIG

### TO 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass i treramme av gran eller furu.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

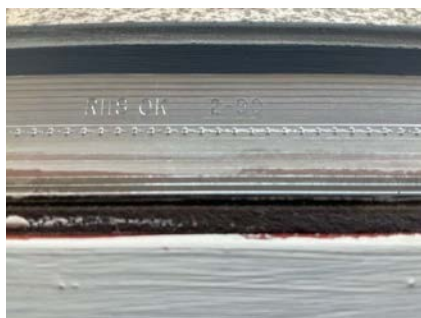
Normal slitasje grunnet alder og bruk. Det er ikke påvist eller informert om punkterte vinduer. Vrider hard i soverom.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Normalt vedlikehold. Smøre bevegelige deler. Jevnlig overflatebehandling.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TO 2 Dører

Balkongdør med 2 lags isolerglass.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Normal slitasje grunnet alder og bruk.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Normalt vedlikehold. Smøre bevegelige deler. Jevnlig overflatebehandling.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

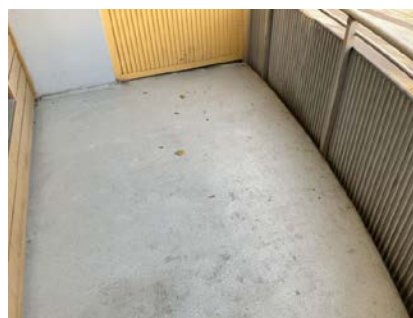
### TO 1 Dører - 2

Inngangsdøren er brannklassifisert. Glatt overflate.



### TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 6,9 m2. Utført på betong dekke. Malt betonggulv. Epoxy maling. Av nyere dato. Avrenning mot ytterkant balkong. Rekkverk i stål med innfelte plater.



## INNENDIG

### TO 1 Overflater

# Tilstandsrapport

Gulv: Laminat

Vegg: Malte og sparklede gipsplater. Malt mur. Malt tapet,

Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.

Det må på generelt grunnlag påregnes stedvis skruehull/merke/hakk på overflater. Grunnet normal bruksslitasje.



## ⓘ TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt 35 mm avvik i stue/kjøkken og 25 mm i soverom.

### Konsekvens/tiltak

- 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ⓘ TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det forutsettes at nærmere info kan innhentes hos sameiet/borettslaget. Boligen ligger i et område med lave til moderate radonverdier.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ⓘ TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## Andre innvendige forhold

Det ble registrert en svak gjentakende lyd i leilighet. Muligens fra ventilasjonsanlegg. Anbefaler nærmere undersøkelser.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad fra byggeår. Innredning av nyere dato. Baderomsvinyl på gulv muligens av nyere dato. Sluk fra byggeår.

### 1. ETASJE > BAD

#### ⓘ TG 1 Overflater vegger og himling

Malt gips og vegger.

### 1. ETASJE > BAD

#### ⓘ TG 1 Overflater Gulv

Baderomsvinyl på gulv. Varmekabler. Alder vinyl ikke kjent. Fall ok. Stedvis tilnærmet flatt. Høydeforskjell ca 20 fra topp sluk til gulv ved terskel. Merk ikke kontrollert under dusjkabinett

### 1. ETASJE > BAD

#### ⓘ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluk fra byggeår. Alder vinyl ikke kjent.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Merk sluk plassert under dusjkabinett. Vanskelig tilgjengelig for inspeksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



# Tilstandsrapport

Videre bruk av badet forutsettes fortsatt bruk av kabinett og jevnlig rens/kontroll av sluk.  
På sikt må det påregnes behov for oppgradering av bad grunnet alder sluk og tettesjikt.

Angitt pris gjelder full oppgradering av bad.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Plastsluk. Under dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående toalett. Servant på vegghengt servantskap. Dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Ventil er tilkoblet sentralt avtrekk i bygget.

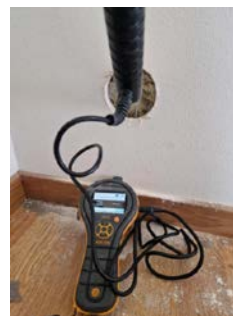
## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført i tilliggende konstruksjoner. Fuktkontroll med Protimeter MMS viste ingen avvik. Vegg i soverom mot dusjsone kontrollert.

Det er utført fuktøk med egnet utstyr på aktuelle vegger. Det er søkt etter blant annet fuktvariabler i vegg dusjsone. Samt generell inspeksjon overflater. Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsi tegn på fuktproblematikk.

Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen. Det er gitt TGO grunnet ikke registrert fuktskader. Iht NS 3600.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Glatte fronter. Laminert benkeplate med integrert kjøkkenkum. Malt vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator er tilkoblet byggets ventilasjonsanlegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler rist under ventilator.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fremskaffe rist



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Kobber rør fra byggeår. Hovedstoppekraner i bad. Synlige rør på bad og kjøkken.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

## Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.

## 1 TG 2 Ventilasjon

Sentral avtrekksventilasjon. Avtrekksventiler i kjøkken og bad. Friskluftsventiler i vegg stue/kjøkken.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler friskluftsventil i soverom.

Merkbart undertrykk i boligen. Dører med motstand når åpnes. Grunnet begrenset friskluftstilgng og kraftig sentralt avtrekk. Merk antydning til svak lukt av avløp. Muligens grunnet at bad ikke har vært i bruk på en stund og at vann i vannlås har delvis fordampet. Noe som kan gi ubehagelig lukt. Dette kan også forsterkes grunnet undertrykk i leiligheten.

## Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Det må påregnes behov for kontroll av ventilasjonsbalansen i boligen.

## 1 TG 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelse 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Automatsikringer i sikringskap. Hovedsikring i felles strømskap. Ikke tilgjengelig for inspeksjon.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Ikke kjent**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringskap

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** Det er ikke utført kontroll av anlegg siste 5 år. Anbefales på generelt grunnlag, da feil/avvik kan forekomme over tid og ikke alltid mulig å oppdage på enkel kontroll av anlegg.  
**Selger har også begrenset med kunnskap om el anlegg.**



## 1 TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Lokale brannvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

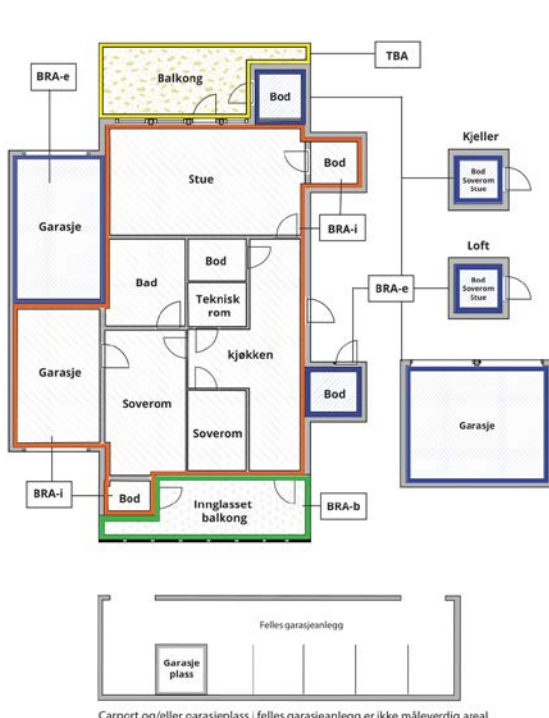
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	60			60	7
Kjeller		7		7	
<b>SUM</b>	<b>60</b>	<b>7</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>67</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad , Soverom , Stue/kjøkken , Entré		
Kjeller		Bod , Bod 2	

### Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en garantert nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.  
Scanning utført av Martens Takst AS. Prosessering av tegninger og utregning areal er gjort av BO3D AS

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	60	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.10.2024	Daniel P. Martens	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	433		189	12700 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

Jordal terrasse 10

### Hjemmelshaver

Nestegard Roar

### Boligselskap

SAMEIET JORDAL  
TERRASSE

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning  
AS, Postboks 6666 St Olavs  
Plass, 0129 OSLO

### Organisasjonsnr

875992902

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.10.2024		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	24.10.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XW2091>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Frogner	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1007240188	
<b>Selger 1 navn</b>	
Roar Nestegard	
<b>Gateadresse</b>	
Jordal terrasse 10	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0658
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	1996
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	27
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1007240188

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RN

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

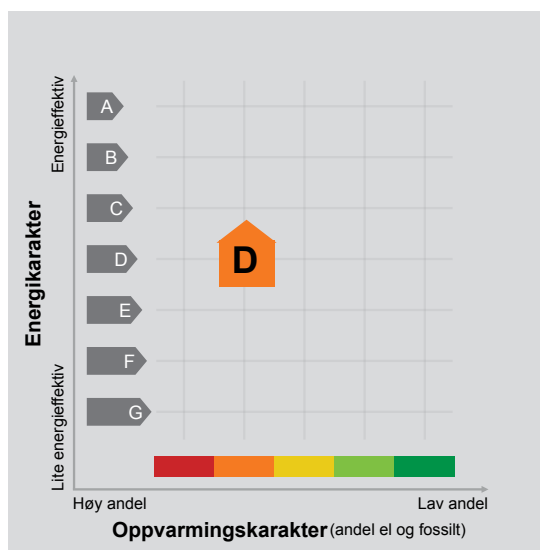
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roar Nestegard	d319801f3b110fee48fccce16 be0faf2a793bef1	23.10.2024 09:53:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007240188

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Jordal terrasse 10
Postnummer	0658
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	232
Bruksnummer	433
Seksjonsnummer	189
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81091900
Bruksenhetsnummer	H0106
Merkenummer	Energiattest-2024-34319
Dato	04.10.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

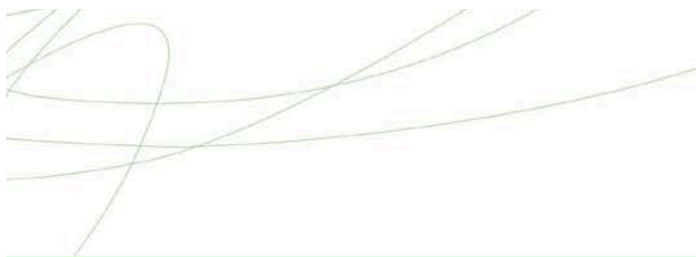
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**







---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 1991  
**Bygningsmateriale:**  
**BRA:** 60  
**Ant. etg. med oppv. BRA:**  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja  
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon



---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Jordal terrasse 10	81091900	H0106	189	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-ld (NVE-ld)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1991

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	42 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	60 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	60 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	144 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	239,7 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,54 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	123 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,60
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	1,66
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.3.2020

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

#### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

#### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	99,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,4 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	169,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 683 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	144,72 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 278 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	144,72 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 683 kWh/år

##### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 683 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 683 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	76,9 %
--------------------------------------	--------

# Nabolagsprofil

Jordal terrasse 10 - Nabolaget Jordal/Kampen øst - vurdert av 135 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

🚇 Ensjø	4 min 🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.3 km
🚗 Vålerenga	6 min 🚶
Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	0.4 km
🚆 Tøyen stasjon	19 min 🚶
Linje RE30, R31	1.4 km
🚆 Oslo Hospital	21 min 🚶
Linje 13, 19	1.6 km
🚆 Oslo S	11 min 🚗
Totalt 24 ulike linjer	3.7 km

## Skoler

Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	4 min 🚶
112 elever, 12 klasser	0.3 km
Kampen skole (1-7 kl.)	4 min 🚶
483 elever, 24 klasser	0.3 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
496 elever, 22 klasser	0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.)	8 min 🚶
597 elever, 44 klasser	0.6 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)	13 min 🚶
384 elever, 26 klasser	1 km
Etterstad videregående skole	11 min 🚶
588 elever, 41 klasser	0.8 km
Hartvig Nissens skole	14 min 🚶
630 elever	1.1 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



## Kvalitet på skolene

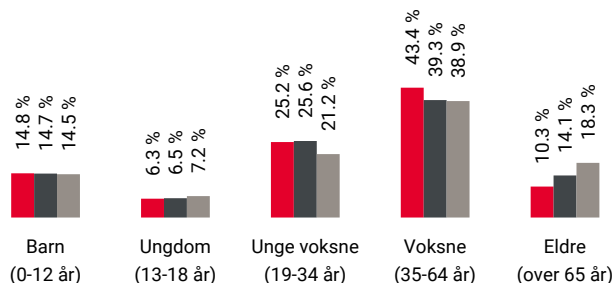
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jordal/Kampen øst	1 827	1 010
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Kardemomme barnehage (0-5 år)	2 min 🚶
50 barn	0.1 km
Kampen barnehage (1-5 år)	2 min 🚶
80 barn	0.2 km
Hola barnehage (0-5 år)	4 min 🚶
32 barn	0.3 km

## Dagligvare

Kiwi Jordal	0 min 🚶
Spar Ensjø	5 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler




1. Buss





2. Tog/t-bane





3. Gående

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 94/100

 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

 **Aktivitetstilbud**  
Meget bra 83/100

## Sport

 Jordal ballbane og skatepark 2 min   
Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill 0.1 km

 Kampen skole 4 min   
Aktivitetshall 0.3 km

 SATS Kampen 3 min 

 Fresh Fitness Ensjø 6 min 

## Boligmasse



■ 2% enebolig  
■ 14% rekkehus  
■ 80% blokk  
■ 5% annet

«Det er lett å komme seg til steder med buss og t-bane.»

Sitat fra en lokalkjent

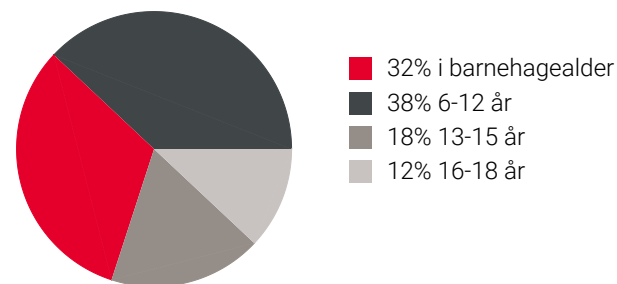


## Varer/Tjenester

 Tøyen Torg 11 min 

 Vitusapotek Ensjø Torg 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

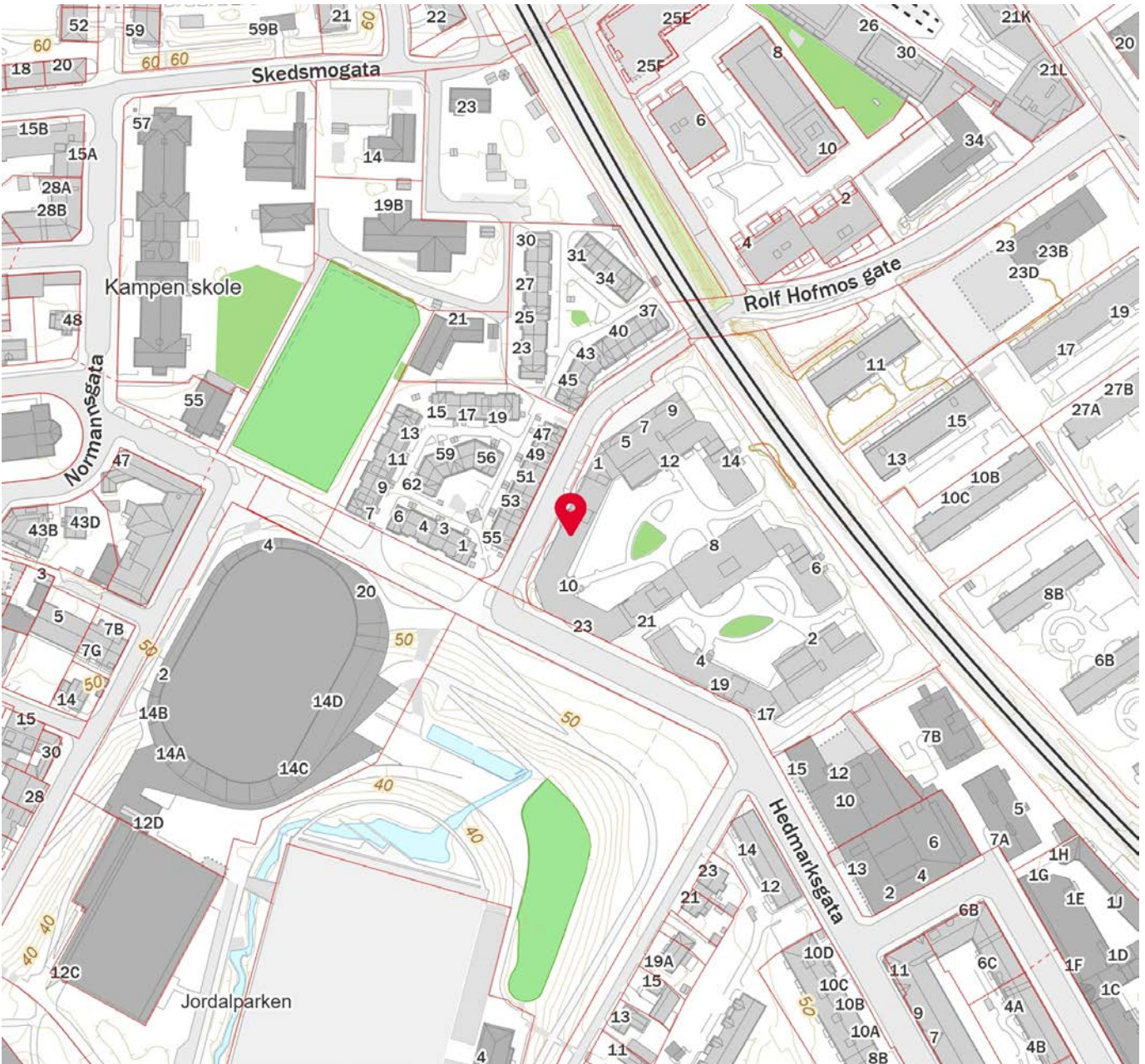



0% 58%

■ Jordal/Kampen øst  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Gabrielsen & Partners Frogner AS  
Aktiv avd. Frogner v/Bjørn Eirik Johnsen  
Frognerveien 22, 0263 OSLO  
E-post: bjorn.eirik.johnsen@aktiv.no

Deres ref.: 1007240188 . Vår ref.: 1274-1-189

Dato: 01.04.2025

### Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Jordal Terrasse  
Organisasjonsnr: 875992902  
Seksjonseier: Nestgard, Roar  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 189  
Adresse: Jordal Terrasse 10, 0658 OSLO  
Seksjonsnummer: 189  
Gnr. 232  
Bnr. 433

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6614951.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte sameiere har kjøpt garasje- eller parkeringsplass. Eiet garasje kan selges til hvem som helst. Selger må sørge for overskjøting av hjemmel i grunnboken. (Ideell 1/174 andel av gnr 232, bnr 433, snr.314 i Oslo). Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overdragelse av garasjeplass etter gjeldene priser. Eiendomsmegler skal sende informasjon om kjøpers e-post og mobil sammen med melding om eierskifte. Det følger 1 bod med hver seksjon. Noen seksjoner har to. Aksjeselskaper, institusjoner, stiftelser, kommuner og andre juridiske personer kan ikke erverve boligseksjoner i sameiet. Med mindre annet følger av eierseksjonsloven § 22. Jfr. vedtektene §2. Styret henstiller om at vektbelastningen i heisene ikke overskrides ved inn- og utflytting og at store ting ikke presses inn. Selger sørger for at de nye eierne får brukerrettigheter til Defigo. Degifo sin support-telefon kan være behjelpelig med dette. Sameiet bruker vibbo.no som informasjonsplattform og ber alle eie

### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>Obos-Banken AS</b>
Lånenr.:	98208043986
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,20%
Restsaldo	1 475 418,00
Innfrielsesdato:	30.11.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 151,40,-

#### Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato 4 151,40	Evt. fremtidig endring:
-----------------	---------------------------	-------------------------

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

### Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	213,-
Fradragsberettigede kostnader:	460,-
Annen formue:	7 364,-
Gjeld:	3 902,-

### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>Obos-Banken AS</b>
Lånenummer:	98208043986
Restsaldo:	3 839,62
Kapitalkostnader:	54,18

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3 839,62,-, pr. dags dato.

### For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

#### Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

#### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

#### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas Gullesen Mossige pr. e-post: [andreas.gullesen.mossige@OBOS.no](mailto:andreas.gullesen.mossige@OBOS.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

#### Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Kristin Kvanum, e-post: jordal Terrasse@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

# Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Jordal Terrasse

Organisasjonsnummer: 875992902

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. mai kl. 09:00 til 24. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 114.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Andreas Mossige er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 98

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Yasmin Mehmood og Karsten Korbøl er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 95

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 97

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 87

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 24

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500.000.

Styret har i løpet av den inneværende styreperioden stått overfor en betydelig økning i arbeidsmengden sammenlignet med tidligere år. Dette er hovedsakelig på grunn av flere krevende saker som har krevd grundig oppfølging og håndtering av styret. Spesielt har håndteringen av saken vedrørende sykkelboden, møter med plan- og bygningsetaten i tilknytning til de omfattende arbeidene som møter oss knyttet til rehabilitering av sameiets fasade, resultert i en langt høyere arbeidsbelastning enn det som normalt forventes.

Den økte arbeidsmengden og de mange utfordrende oppgavene som har oppstått i løpet av året, gjør at styret foreslår et høyere styrehonorar enn tidligere. Vi foreslår derfor en økning i honorarbeløpet for det inneværende året, som en anerkjennelse av den ekstra innsatsen og tiden som er blitt lagt ned av styrets medlemmer.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til kr 500.000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 65

Antall stemmer mot vedtaket: 27

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Omdisponering av kjøleboder - omgjøring til utleieboder

De gamle kjølebodene, som hver seksjon hadde tilgang til, hatt i mange år stått uten kjøling og er i liten grad i bruk. Arealene der disse svært små bodene står, vil enkelt kunne omgjøres til større og fleksible utleieboder. Slik utleie vil generere inntekter til sameiet i stedet for at arealene nærmest står uten reell bruksverdi.

Styret foreslår derfor at bodområdene som tidligere fungerte som små "mat-/kjøleboder" omdisponeres, dvs at sameiet gir styret myndighet til å avgjøre fremtidig avbenyttelse av disse bodarealene til f.eks. utleieboder.

Tilsvarende foreslår styret at sameiet gir styret fullmakter til å avgjøre hensiktsmessig bruk av lagerlokalet på hjørnet av Jordal Terrasse 2/Hedmarksgata som inntil nylig ble benyttet / var utleid som lager via Stamina kurscenter.

**Styrets innstilling**

Styret i Sameiet Jordal Terrasse har fullmakt til å avgjøre fremtidig bruk av nåværende kjølebodarealer og lager-/bodarealet beliggende på hjørnet av Jordal Terrasse 2/Hedmarksgata, herunder bekoste hensiktsmessig innredning.

#### Forslag til vedtak:

Sameiet gir styret anledning til å disponere de gamle kjølebodene og lagerlokalet på hjørnet Jordal Terrasse 2/Hedmarksgata til beste for sameiet, herunder eventuelt gjøre om til utleieboder e.a.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 81

Antall stemmer mot vedtaket: 17

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 7. Årsmøter i Sameiet skal arrangeres med fysisk oppmøte

Fremmet av: Leif H. Mathisen og Randi Rønningen

Årsmøter skal fatte vedtak etter demokratisk diskusjon hvor argumenter veies mot hverandre, forslag til vedtak kan fremmes, trekkes og endres.

Den digitale løsningen som ble innført under Corona-pandemien, gir ikke tilstrekkelig rom for slik prosess.

Saksdokumenter, inkl forslag til vedtak kan også legges ut på Vibbo i god tid før årsmøte slik at diskusjoner også kan få med sameiere som av ulike grunner ikke har anledning til å møte fysisk.

#### Styrets innstilling

Forslaget har blitt forelagt OBOS for vurdering. Tilbakemeldingen fra OBOS er følgende:

#### "Angående hybrid møte:

OBOS tilbyr såkalte hybride årsmøter. Det vil si en kombinasjon av fysisk og digitalt årsmøte hvor det er et fysisk møte med digital avstemning. Disse hybrid-møtene har fordeler og ulemper. Fordelen er at det gir rom for diskusjon av sakene som er til behandling, samtidig som beboere kan komme med benkeforslag til sakene. Ulempen ved et slikt møte, er at Sameiet Jordal Terrasse har godt over 30 seksjonseiere som har reservasjon mot elektronisk kommunikasjon. Det betyr at sameiets styre eller OBOS må sørge for å sende oppdatert innkalling med de benkeforslag som kommer på årsmøte til disse eierne. Dette gjør det vanskelig å gjennomføre et slikt hybrid årsmøte som følge av at styret eller OBOS ikke rekker å sende ut oppdaterte innkallinger i den inneværende avstemningsperioden. Det vil også bidra til ekstrakostnader som strengt tatt ikke er nødvendig å påberope seg i en dyrtid.

Sameiet har således i utgangspunktet to valg: fysisk eller digitalt årsmøte. Bakgrunnen for at styret har gjennomført et digitalt årsmøte, men med et beboermøte i forkant, er for å forsøke å ivareta kontakten mellom styret og alle eierne. Dette for å ha en plattform hvor man kan diskutere og komme med innspill til saker som styret kan se nærmere på. Styret kan vurdere om et råutkast til innkallingen hvor de innkomne sakene sendes ut før innkallingen er klar, men dette er langt fra hva det OBOS anbefaler.

Som sameiets rådgiver, anbefaler jeg basert på understående tall, digital gjennomføring av årsmøte med beboermøte i forkant av årsmøte, men gjerne med vurdering om det skal legges opp til beboermøte etter frist for innkomne saker har gått ut. Dette som følge av at den digitale løsningen klart gir et mer demokratisk valg med henhold til antall stemmer på fysisk versus digitalt årsmøte.

Siden 2016 har det vært følgende oppmøte ved fysisk årsmøte:

2016: 43 seksjonseiere til stede

2017: 36 seksjonseiere til stede

2018: 34 seksjonseiere til stede

2019: 47 seksjonseiere til stede

Siden 2020 har sameie hatt følgende oppslutning på digitale årsmøter:

2020: 64 seksjonseiere avgitte stemmer

2021: 87 seksjonseiere avgitte stemmer


2022: 87 seksjonseiere avgitte stemmer"

Styret foreslår derfor følgende fra og med neste år: Det sendes ut varsel om frist for forslag til saker som skal stemmes over i god tid før beboermøtet skal avholdes. I innkallingen til beboermøtet inntas de innkomne forslagene slik at man sakene som skal stemmes over på årsmøtet kan diskuteres på beboermøtet. Forslagsstillerne gis da mulighet til å vurdere om forslaget skal trekkes eller omformuleres. Deretter sender styret inn endelig oversikt over sakene årsmøtet skal stemme over til OBOS.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**

Alle årsmøter - inkl ekstraordinære årsmøter - skal gjennomføres ved at sameierne møtes fysisk. Dette gjelder fra og med neste årsmøter.

 **Forslaget falt**

**Forslag til vedtak 2:**

Styret beholder kompetansen til å vurdere gjennomføringen av årsmøtene, dvs om de skal være digitale, fysiske eller hybrid-løsning. Styret skal bestrebe seg på å kunne fremlegge en presentasjon av innkomne forslag på beboermøtet før årsmøteinnkallingen sendes ut.

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: 29

Antall stemmer for vedtak 2: 66

Antall blanke stemmer: 19

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 8. Beholde manuelle dørlåser med fysiske nøkler

Fremmet av: Marion Elisabeth Seiersten

Se vedlegg som er lastet opp

### Styrets innstilling

Styret kan ikke anbefale at dagens nøkkelsystem beholdes for alle beboerne. Det anbefales derfor at sameiet stemmer **mot** forslaget om å beholde dagens nøkkelsystem som permanent ordning.

Fra årsrapporten 2023 hitsettes: "Dagens nøkkelsystem er over 15 år gammelt og teknologien begynner å bli utdatert. Det har bl.a. oppstått utfordringer med å finne reservedeler. Det siste året har det også vært flere innbrudd i boder. Det er derfor stort behov for å oppgradere sameiets lås- og nøkkelsystem."



Videre vises det til at enkelte har opplevd å møte personer i bygningene som ikke bor her og som har benyttet boder m.v. som bl.a. "private sprøyterom". Dersom ikke de gamle nøklene deaktiveres, vil dette problemet vedvare.

Det anses lite sannsynlig at det vil forekomme strøbrudd som ikke er planlagt. Videre vil alle som er inne i bygget kunne gå ned og åpne ytterdøren ved en slik hypotetisk situasjon. Defigo anbefalte for eksempel ikke at vi kjøpte batteri-backup på tablåene, og med begrunnelsen at de ikke anså det sannsynlig at vi ville få behov for disse.

Styret planlegger derfor å deaktivere alle de gamle nøklene i løpet av 2024, og deretter "re-aktivere" nøkler som vaktmester og styremedlemmene har tilgjengelig i tilfelle det skulle være behov for dette, alternativt kjøpe inn nye system-nøkler til vaktmester og styremedlemmene dersom det anses mest hensiktsmessig.

Styret gir ikke sin tilslutning til forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**

Sameiet beholder manuelle dørlåser med fysisk nøkkel på alle ytre dører som permanent ordning

 Forslaget falt

**Forslag til vedtak 2:**

Styrets forslag: Sameiet avvikler dagens manuelle dørlåser. Kun vaktmester og styremedlemmer har fysiske nøkler.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 22

Antall stemmer for vedtak 2: 70

Antall blanke stemmer: 22

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 9. Valg av tillitsvalgte

Sameiet skal velge hhv to nye styremedlemmer, varamedlemmer og styreleder.

Yasmin Mehmood har sittet 2 år og stiller ikke til gjenvalg.

Patrick Nøkleby har egentlig 1 år igjen av sin periode, men har flyttet fra sameiet og fratrer derfor etter inneværende periode.

Kristian Kårstad har 1 år igjen av sin periode og er ikke på valg.

Kristin Kvanum har sittet som styreleder inneværende periode (ble valgt til styreleder for ett år), og har sagt seg villig til å stille som kandidat som styreleder for en ny periode. Det anses hensiktsmessig med kontinuitet i styreledervervet, spesielt i forbindelse med at det er igangsatt større utredning av vedlikeholdsbehov.

Serife Celik ble i 2023 valgt som styremedlem for 1 år, dvs er på valg i år. Serife Celik har lang erfaring fra styret, tar ansvar for oppfølging av bl.a. renhold og beboere, og er engasjert i sameiet.

Christoffer Kvarme, (nr. 8) velges for 1 år (ta over for Patrick). Christoffer jobber som IT-utvikler i Statnett og har bakgrunn også fra mediebransjen.

Ole Sæthern, JT nr. 12, har sagt seg villig til å gå inn som styremedlem for en periode på 2 år (tar over Yasmin sin plass i styret). Ole jobber i Bane NOR, er utdannet elektriker og elektroingenør, og er motivert for å bidra til å gjøre sameiet vårt mest mulig attraktivt for flest mulig.

Joakim Langeland, JT nr. 14 har sagt seg villig til å delta som arbeidende/aktivt varamedlem. Joakim har bodd i JT14 siden 2019 og trives godt i sameiet. Han har to små barn som også liker uteområdene og å benytte seg av nærmiljøet. I forhold til styrevervet er Joakim opptatt av at alle skal oppleve det som godt, trygt og fint å bo i Jordal terrasse og å ta vare på det vi sammen eier og forvalter fordi det sikrer god drift og reduserte driftskostnader.

**Magnus Harsheim**, (nr. 12) har sagt seg villig til å stille som varamedlem. Magnus har drevet med kundeservice, startet opp ulike selskaper innen kultursektoren, driver for tiden platebutikk og er resepsjonist.

**Valgkomiteen har på denne bakgrunn levert følgende innstilling:**

1. Kristin Kvanum velges som styreleder for en ny periode på ett år.
2. Serife Celik velges som styremedlem for en ny periode på to år.
3. Christoffer Kvarme velges som styremedlem for ett år (dvs fullfører Patrick sin valgperiode).
4. Ole Sæthern velges som styremedlem for 2 år
5. Som varamedlemmer foreslår valgkomiteen Joakim Langeland og Magnus Harsheim

#### **Innstilling**

Styret støtter valgkomiteens innstilling, og foreslår at valgkomiteen for neste periode fortsetter å bestå av Terje Gillebo (nr 10) og Karsten (nr 12)

#### **Styreleder (1 år)**

Følgende ble valgt:

Kristin Kvanum (81 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kristin Kvanum

#### **Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Serife Celik (85 stemmer)

Ola Sæthern (87 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Serife Celik

Ola Sæthern

#### **Overta styreverv etter Patrick (1 år)**

Følgende ble valgt:

Christopher Gilbrant Kvarme (88 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Christopher Gilbrant Kvarme

#### **Varamedlem nr 1 (1 år)**

Følgende ble valgt:

Joakim Langeland Henriksen (88 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Joakim Langeland Henriksen

**Varamedlem nr 2 (1 år)**

Følgende ble valgt:

Magnus Harsheim (88 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Magnus Harsheim

**Valgkomité (1 år)**

Følgende ble valgt:

Terje Gillebo (90 stemmer)

Karsten Korbøl (86 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Terje Gillebo

Karsten Korbøl



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 1274

Sameiet Jordal Terrasse

## Velkommen til årsmøte i Sameiet Jordal Terrasse

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mai kl. 09:00 og lukker 24. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1274>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Omdisponering av kjøleboder - omgjøring til utleieboder
7. Årsmøter i Sameiet skal arrangeres med fysisk oppmøte
8. Beholde manuelle dørlåser med fysiske nøkler
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Jordal Terrasse

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Andreas Mossige er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Yasmin Mehmood og Karsten Korbøl er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. 1274 Årsrapport.pdf

---

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500.000.

Styret har i løpet av den inneværende styreperioden stått overfor en betydelig økning i arbeidsmengden sammenlignet med tidligere år. Dette er hovedsakelig på grunn av flere krevende saker som har krevd grundig oppfølging og håndtering av styret. Spesielt har håndteringen av saken vedrørende sykkelboden, møter med plan- og bygningsetaten i tilknytning til de omfattende arbeidene som møter oss knyttet til rehabilitering av sameiets fasade, resultert i en langt høyere arbeidsbelastning enn det som normalt forventes.

Den økte arbeidsmengden og de mange utfordrende oppgavene som har oppstått i løpet av året, gjør at styret foreslår et høyere styrehonorar enn tidligere. Vi foreslår derfor en økning i honorarbeløpet for det inneværende året, som en anerkjennelse av den ekstra innsatsen og tiden som er blitt lagt ned av styrets medlemmer.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 500.000,-

---

#### Sak 6

### Omdisponering av kjøleboder - omgjøring til utleieboder

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

De gamle kjølebodene, som hver seksjon hadde tilgang til, hatt i mange år stått uten kjøling og er i liten grad i bruk. Arealene der disse svært små bodene står, vil enkelt kunne omgjøres til større og fleksible utleieboder. Slik utleie vil generere inntekter til sameiet i stedet for at arealene nærmest står uten reell bruksverdi.

Styret foreslår derfor at bodområdene som tidligere fungerte som små "mat-/kjøleboder" omdisponeres, dvs at sameiet gir styret myndighet til å avgjøre fremtidig avbenyttelse av disse bodarealene til f.eks. utleieboder.

Tilsvarende foreslår styret at sameiet gir styret fullmakter til å avgjøre hensiktsmessig bruk av lagerlokalet på hjørnet av Jordal Terrasse 2/Hedmarksgata som inntil nylig ble benyttet / var utleid som lager via Stamina kurscenter.

#### **Styrets innstilling**

Styret i Sameiet Jordal Terrasse har fullmakt til å avgjøre fremtidig bruk av nåværende kjølebodarealer og lager-/bodarealet beliggende på hjørnet av Jordal Terrasse 2/Hedmarksgata, herunder bekoste hensiktsmessig innredning.

#### **Forslag til vedtak**

Sameiet gir styret anledning til å disponere de gamle kjølebodene og lagerlokalet på hjørnet Jordal Terrasse 2/Hedmarksgata til beste for sameiet, herunder eventuelt gjøre om til utleieboder e.a.

---

Sak 7

### **Årsmøter i Sameiet skal arrangeres med fysisk oppmøte**

#### **Forslag fremmet av:**

Leif H. Mathisen og Randi Rønningen

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Årsmøter skal fatte vedtak etter demokratisk diskusjon hvor argumenter veies mot hverandre, forslag til vedtak kan fremmes, trekkes og endres.

Den digitale løsningen som ble innført under Corona-pandemien, gir ikke tilstrekkelig rom for slik prosess.

Saksdokumenter, inkl forslag til vedtak kan også legges ut på Vibbo i god tid før årsmøte slik at diskusjoner også kan få med sameiere som av ulike grunner ikke har anledning til å møte fysisk.

#### **Styrets innstilling**

Forslaget har blitt forelagt OBOS for vurdering. Tilbakemeldingen fra OBOS er følgende:

#### **"Angående hybrid møte:**

OBOS tilbyr såkalte hybride årsmøter. Det vil si en kombinasjon av fysisk og digitalt årsmøte hvor det er et fysisk møte med digital avstemning. Disse hybrid-møtene har fordeler og ulemper. Fordelen er at det gir rom for diskusjon av sakene som er til behandling, samtidig som beboere kan komme med benkeforslag til sakene. Ulempen ved et slikt møte, er at Sameiet Jordal Terrasse har godt over 30 seksjonseiere som har reservasjon mot elektronisk kommunikasjon. Det betyr at sameiets styre eller OBOS må sørge for å sende oppdatert innkalling med de benkeforslag som kommer på årsmøte til disse eierne. Dette gjør det vanskelig å gjennomføre et slikt hybrid årsmøte som følge av at styret eller OBOS ikke rekker å sende ut oppdaterte innkallinger i den inneværende avstemningsperioden. Det vil også bidra til ekstrakostnader som strengt tatt ikke er nødvendig å påberope seg i en dyrtid.

Sameiet har således i utgangspunktet to valg: fysisk eller digitalt årsmøte. Bakgrunnen for at styret har gjennomført et digitalt årsmøte, men med et beboermøte i forkant, er for å forsøke å ivareta kontakten mellom styret og alle eierne. Dette for å ha en plattform hvor man kan diskutere og komme med innspill til saker som



styret kan se nærmere på. Styret kan vurdere om et råutkast til innkallingen hvor de innkomne sakene sendes ut før innkallingen er klar, men dette er langt fra hva det OBOS anbefaler.

Som sameiets rådgiver, anbefaler jeg basert på understående tall, digital gjennomføring av årsmøte med beboermøte i forkant av årsmøte, men gjerne med vurdering om det skal legges opp til beboermøte etter frist for innkomne saker har gått ut. Dette som følge av at den digitale løsningen klart gir et mer demokratisk valg med henhold til antall stemmer på fysisk versus digitalt årsmøte.

**Siden 2016 har det vært følgende oppmøte ved fysisk årsmøte:**

2016: 43 seksjonseiere til stede

2017: 36 seksjonseiere til stede

2018: 34 seksjonseiere til stede

2019: 47 seksjonseiere til stede

**Siden 2020 har sameie hatt følgende oppslutning på digitale årsmøter:**

2020: 64 seksjonseiere avgitte stemmer

2021: 87 seksjonseiere avgitte stemmer

2022: 87 seksjonseiere avgitte stemmer"

Styret foreslår derfor følgende fra og med neste år: Det sendes ut varsel om frist for forslag til saker som skal stemmes over i god tid før beboermøtet skal avholdes. I innkallingen til beboermøtet inntas de innkomne forslagene slik at man sakene som skal stemmes over på årsmøtet kan diskuteres på beboermøtet. Forslagsstillerne gis da mulighet til å vurdere om forslaget skal trekkes eller omformuleres. Deretter sender styret inn endelig oversikt over sakene årsmøtet skal stemme over til OBOS.

#### **Forslag til vedtak 1**

Alle årsmøter - inkl ekstraordinære årsmøter - skal gjennomføres ved at sameierne møtes fysisk. Dette gjelder fra og med neste årsmøter.

#### **Forslag til vedtak 2**

Styret beholder kompetansen til å vurdere gjennomføringen av årsmøtene, dvs om de skal være digitale, fysiske eller hybrid-løsning. Styret skal bestrebe seg på å kunne fremlegge en presentasjon av innkomne forslag på beboermøtet før årsmøteinnkallingen sendes ut.

---

Sak 8

### **Beholde manuelle dørlåser med fysiske nøkler**

**Forslag fremmet av:**

Marion Elisabeth Seiersten

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Se vedlegg som er lastet opp

### Styrets innstilling

Styret kan ikke anbefale at dagens nøkkelsystem beholdes for alle beboerne. Det anbefales derfor at sameiet stemmer mot forslaget om å beholde dagens nøkkelsystem som permanent ordning.

Fra årsrapporten 2023 hitsettes: "Dagens nøkkelsystem er over 15 år gammelt og teknologien begynner å bli utdatert. Det har bl.a. oppstått utfordringer med å finne reservedeler. Det siste året har det også vært flere innbrudd i boder. Det er derfor stort behov for å oppgradere sameiets lås- og nøkkelsystem."

Videre vises det til at enkelte har opplevd å møte personer i bygningene som ikke bor her og som har benyttet boder m.v. som bl.a. "private sprøyterom". Dersom ikke de gamle nøklene deaktiveres, vil dette problemet vedvare.

Det anses lite sannsynlig at det vil forekomme strømbrudd som ikke er planlagt. Videre vil alle som er inne i bygget kunne gå ned og åpne ytterdøren ved en slik hypotetisk situasjon. Defigo anbefalte for eksempel ikke at vi kjøpte batteri-backup på tablåene, og med begrunnelsen at de ikke anså det sannsynlig at vi ville få behov for disse.

Styret planlegger derfor å deaktivere alle de gamle nøklene i løpet av 2024, og deretter "re-aktivere" nøkler som vaktmester og styremedlemmene har tilgjengelig i tilfelle det skulle være behov for dette, alternativt kjøpe inn nye system-nøkler til vaktmester og styremedlemmene dersom det anses mest hensiktsmessig.

Styret gir ikke sin tilslutning til forslaget.

### Forslag til vedtak 1

Sameiet beholder manuelle dørlåser med fysisk nøkkel på alle ytre dører som permanent ordning

### Forslag til vedtak 2

Styrets forslag: Sameiet avvikler dagens manuelle dørlåser. Kun vaktmester og styremedlemmer har fysiske nøkler.

### Vedlegg

2. Låsforslag002.pdf

---

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

Sameiet skal velge hhv to nye styremedlemmer, varamedlemmer og styreleder.

Yasmin Mehmood har sittet 2 år og stiller ikke til gjenvalg.

Patrick Nøkleby har egentlig 1 år igjen av sin periode, men har flyttet fra sameiet og fratrer derfor etter inneværende periode.

Kristian Kårstad har 1 år igjen av sin periode og er ikke på valg.

Kristin Kvanum har sittet som styreleder inneværende periode (ble valgt til styreleder for ett år), og har sagt seg villig til å stille som kandidat som styreleder for en ny periode. Det anses hensiktsmessig med kontinuitet i styreledervervet, spesielt i forbindelse med at det er igangsatt større utredning av vedlikeholdsbehov.

Serife Celik ble i 2023 valgt som styremedlem for 1 år, dvs er på valg i år. Serife Celik har lang erfaring fra styret, tar ansvar for oppfølging av bl.a. renhold og beboere, og er engasjert i sameiet.

**Christoffer Kvarme**, (nr. 8) velges for 1 år (ta over for Patrick). Christoffer jobber som IT-utvikler i Statnett og har bakgrunn også fra mediebransjen.

Ole Sæthern, JT nr. 12, har sagt seg villig til å gå inn som styremedlem for en periode på 2 år (tar over Yasmin sin plass i styret). Ole jobber i Bane NOR, er utdannet elektriker og elektroingeniør, og er motivert for å bidra til å gjøre sameiet vårt mest mulig attraktivt for flest mulig.

Joakim Langeland, JT nr. 14 har sagt seg villig til å delta som arbeidende/aktivt varamedlem. Joakim har bodd i JT14 siden 2019 og trives godt i sameiet. Han har to små barn som også liker uteområdene og å benytte seg av nærmiljøet. I forhold til styrevervet er Joakim opptatt av at alle skal oppleve det som godt, trygt og fint å bo i Jordal terrasse og å ta vare på det vi sammen eier og forvalter fordi det sikrer god drift og reduserte driftskostnader.

**Magnus Harsheim**, (nr. 12) har sagt seg villig til å stille som varamedlem. Magnus har drevet med kundeservice, startet opp ulike selskaper innen kultursektoren, driver for tiden platebutikk og er resepsjonist.

**Valgkomiteen har på denne bakgrunn levert følgende innstilling:**

1. Kristin Kvanum velges som styreleder for en ny periode på ett år.
2. Serife Celik velges som styremedlem for en ny periode på to år.
3. Christoffer Kvarme velges som styremedlem for ett år (dvs fullfører Patrick sin valgperiode).
4. Ole Sæthern velges som styremedlem for 2 år
5. Som varamedlemmer foreslår valgkomiteen Joakim Langeland og Magnus Harsheim

#### **Innstilling**

Styret støtter valgkomiteens innstilling, og foreslår at valgkomiteen for neste periode fortsetter å bestå av Terje Gillebo (nr 10) og Karsten (nr 12)

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristin Kvanum

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ole Sæthern
- Serife Celik

**Valg av 1 overta styreverv etter patrick** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som overta styreverv etter patrick:

- Christopher Gilbrant Kvarme

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

- Joakim Langeland Henriksen

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

- Magnus Harsheim

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

- Karsten Korbøl
  - Terje Gillebo
-

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kristin Kvanum	Hovinveien 39
Styremedlem	Serife Celik	Jordal Terrasse 2
Styremedlem	Kristian Kårstad	Jordal Terrasse 2
Styremedlem	Yasmin Mehmood	Jordal Terrasse 12
Styremedlem	Patrick Theodor Nøkleby	Jordal Terrasse 8
Varamedlem	Ali Ben Abdessalem Ajmi	Jordal Terrasse 12
Varamedlem	Rune Araberg	Jordal Terrasse 10

### Valgkomiteen

Terje Kjetil Gillebo	Jordal Terrasse 10
Karsten Korbøl	Jordal Terrasse 12

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [jordalterrasse@styrerommet.no](mailto:jordalterrasse@styrerommet.no). Se Sameiet Jordal Terrasses hjemmeside på [www.vibbo.no/1274](http://www.vibbo.no/1274) for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Jordal Terrasse

Sameiet består av 315 seksjoner.

Sameiet Jordal Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 875992902, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

232      433

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Jordal Terrasse har én ansatt.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

Styret har i perioden:

- gjennomført månedlige styremøter og effektivt styrevedtak
- fulgt opp og besvart beboerhenvendelser via e-post og Vibbo
- etablert Defigo låsesystem
- fulgt opp avtaler / reforhandle avtaler inkl. oppsigelse av avtaler
- fulgt opp advokater – både rettslige prosesser og ulike juridiske problemstillinger
- fulgt opp forsikringssaker, herunder flere brudd på vannrør i januar 2024, herunder kontakt både med beboere, skadesaneringsselskaper, forsikringsselskaper etc.
- fulgt opp /behandlet hendelser/meldinger om feil og skader på bygningsmassen
- politianmeldt tagging
- inngått og fulgt opp avtale om tilstandsrapport og planlegging av rehabiliteringsarbeider (inkl. delta i møter med Plan- og bygningsetaten m.v.)
- jevnlig kontakt med OBOS som forretningsfører
- fulgt opp økonomiske problemstillinger
- fulgt opp fakturaer
- fulgt opp endringer i fellesutgifter
- deltatt på overtakelsesforretning for arbeider på varmtvannsberedere m.v.
- bistå ved feil på garasjeport
- stoppe lekkasje fra varmebatteriet på ventilasjonsanlegget
- skaffe hjelp til utagerende beboer
- oppfølging av renhold
- kontrollrunder i alle oppgangene to ganger pr. måned
- måket snø for hånd rundt Jordal Terrasse nr. 14
- restartet heiser ved stans
- vasket tilgriset heis i Jordal Terrasse nr. 2
- få etablert ladeinfrastruktur for el-biler i garasjen
- søke om økonomisk tilskudd til ladeinfrastruktur fra Oslo kommune
- fulgt med på prosjekteringen på nabotomten, inklusive fått avklart at salgsprospektet som ble sendt ut medio februar 2024 var basert på gamle tegninger med brannoppstillingsplass på sameiets tomt, det vil si ikke var riktige tegninger (ref. vedtak årsmøtet 2023 om ikke å godkjenne slik brannoppstillingsplass)
- Det er i tillegg brukt mye tid på å følge opp mindre og større forsikringssaker. Det er i tidsrommet 7. juni 2023 til 30. april 2024 registrert 12 forsikringssaker.
- Det er i tillegg brukt mye tid på å følge opp mindre og større forsikringssaker. Det er i tidsrommet 7. juni 2023 til 30. april 2024 registrert 12 forsikringssaker.

Styret har igangsatt og fullført flere større prosjekter i 2023/2024. I tillegg har vi hatt sterkt fokus på økonomistyringen av sameiet.

### **Av prosjekter som er fullført og/eller igangsatt, kan nevnes:**

- Rehabilitering av trappen ved siden av garasjeporten - ferdig
- Samarbeid med Norgesgruppen om etablering av avtrekksvifte under trappen ved garasjeporten - ferdig
- Rehabilitering garasjeanlegg og nye varmepumper – ferdig
- Nytt calling-anlegg fra Defigo – ferdig

- Utvidelse av låsesystem fra Defigo til andre fellesdører – delvis ferdig / delvis under arbeid (utvidelse av låsesystemet)
- Oppsigelse av leieavtale på stort lagerlokalet i JT2 slik at det kan frigjøres/benyttas mer hensiktsmessig / mer regningssvarende – ferdig
- Ny og rimeligere avtale med vaskefirma – ferdig
- Ny og rimeligere avtale med firma om utskifting av unngangsmatter – ferdig
- Etablering av ladeinfrastruktur for el-biler i garasjen – snart ferdig
- Totalgjennomgang av bygningsmassen for å få oversikt over rehabiliteringsbehov og få bistand til rehabiliteringsgjennomføring fra firmaet Probea i under arbeid
- Justering av utleiepriser for blomsterbutikk og Cafe Passable, samt utleieboder
- Bestilling av nye dører fra garasje til de ulike byggene -ferdig
- Installert led-lys i fellesarealene - ferdig
- Installert elektriske døråpnere på inngangsdørene – ferdig
- Montering av bevegelsessensorer på innsiden av hoveddørene og garasjeport – bestilt og under arbeid
- Gjennomført vedlikeholdsspyling av alle hovedrørledningene og så å si alle tilkoblede rør i de enkelte seksjonene i seksjonene - ferdig
- Rettslig forfølgning av krav om fravikelse av sykkelboden som snr. 189 har inkorporert i sin leilighet. Hovedforhandling er berammet til 29. – 30. april 2024 – hovedforhandlingen gjennomført. Dom forventes medio mai 2024.

#### **Særskilt om fokus på sameiets økonomi:**

Styret har i hele perioden hatt et aktivt arbeid med tanke på best mulig økonomi for sameiet.

Styret har gjennomgått flere av våre avtaler. Det gjelder avtaler knyttet til faste og ad hoc-leveranser av varer og tjenester, utleie av fellesarealer, gjennomgått fakturaer og forhandlet på pristilbud for best mulig å sikre at sameiet ikke betaler unødig mye for varer og tjenester. Dette har samlet gitt en anslagsvis samlet besparelse på mellom kr. 200.000,- og kr. 400.000,- på ulike varer og tjenester.

Den trolig beste sparingen for sameiet har likevel vært gjennom at styret aktivt har sørget for å nedbetale på lånet som ble tatt opp for å finansiere nødvendig rehabilitering av garasjeanlegget og nye varmtvannsberedere.

Sameiet tok opp lån på totalt 10 millioner høsten 2022 med lånerente på 4,05 %. I henhold til nedbetalingsplanen skulle sameiet betale ca. kr. 48.000,- pr. måned, hvorav ca. kr. 34.000,- var renter. Resten, det vil si kr. 12.000,- var nedbetaling.

Med tilbudt nedbetalingsplan pr. august 2022 skulle lånet være nedbetalt pr. 31.12.2052. Sameiet ville – dersom nedbetalingsplanen hadde blitt fulgt - ha betalt ca. kr. 577.000,- pr. år i renter og i 2024 anslagsvis kr. 390.000,- i avdrag, men reduksjon i avdrag pr. år frem til planlagt innfrielse i 2052). Over 30 år ville lånet kostet sameiet kr. 17.310.000,- med daværende rentesats.

På grunn av endringer i rentemarkedet, økte renten jevnt gjennom 2023 til 7,2 % pr. mars 2024. Et lån på 10 MNOK ville i henhold til OBOS sin boligkalkulator da koste sameiet kr. 60.050,- pr. måned - det vil si hele kr. 726.000,- pr. år - bare i renter.

Gjennom at styret i 2023/2024 har prioritert å nedbetale så mye som mulig på lånet innenfor det som har vært forsvarlig hensett til sameiets likviditet, det vil si beholde tilstrekkelig disponible midler til å kunne betale løpende utgifter, er sameiets samlede lån pr. 29. mars 2024 kr. 2.563.521,-.

Det betyr at sameiet i inneværende periode har nedbetalt kr. 6.916.072,-. Gjenstående del av lånet utgjør pr. mars 2024 med ca. kr. 15.400,- i renter pr. måned, det vil si at nedbetalingen av nesten 7 MNOK gir sameiet en besparelse på ca. kr. 45.000,- pr. måned med dagens rentesats.

Foruten besparelsen i renteutgifter, er nedbetalingen av lånet viktig for at sameiet skal kunne møte de fremtidige helt nødvendige rehabiliteringsprosjektene med best mulige økonomiske forutsetninger.

### **Planlagte arbeider fremover:**

Styret mener det er gjennomført mye viktig arbeid i året som har gått.

Styret anser gjennomføring av de rehabiliteringsarbeidene ut- og innvendig som for tiden er under utredning å være den absolutt viktigste og mest kostnadskrevene oppgaven i årene fremover.

Probea er bedt om å vurdere både hva som er påkrevet å gjøre av vedlikehold på bygningsmassen innen kort tid, hva som kan utsettes noen år samt hva som er mer valgfritt (det vil si ikke påkrevet, men mer «nice to do»/»nice to have»).

Probea er bl.a. bedt om å innhente tilbud på:

- Oppretting av setningskader
- Nye farger på bygningsmassen og vinduer/dører/svalganger
- utskifting av alle vinduer og balkongdører slik at vi får (helst) 3-lags isolerglass og aluminiumsrammer som både gir levetid på inntil 40 år og reduserer varmetapet sammenlignet med nåværende vinduer
- Innvendig oppgradering/rehabilitering
- Takets tilstand

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

### **Generelt fra styret**

Styret ser det som positivt at Vibbo i økende grad benyttes som kommunikasjonsplattform for sameiet, både hva gjelder kommunikasjon beboerne imellom og mellom beboerne og styret. Styret håper dette er en trend som vil fortsette, og oppfordrer alle til å benytte Vibbo for spørsmål, hjelp m.v.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kostnadene som ble budsjettert med i 2023 påløpte i 2022 og 2023. Dette gjør at det fremgår som et betydelig positivt avvik selv om kostnadene totalt ble på omtrent det som ble budsjettert i 2023.

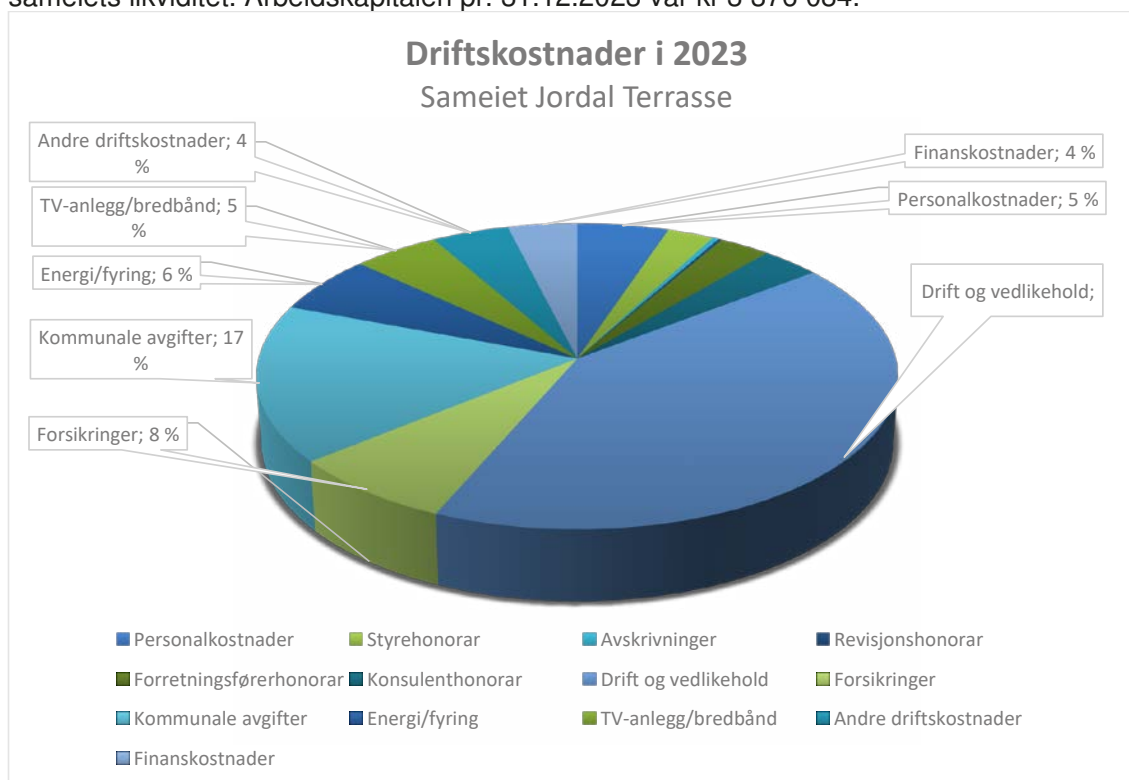
Finanskostnader ble noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteendringer. Låneopptaket som ble gjennomført i desember 2022, har i slutten av 2023 og begynnelsen av 2024 blitt delvis nedbetalt slik at lånet pr. mars 2024 er på ca. 2.560.000 kr. Dette er synlig i balansen på side 8 under Langsiktig gjeld hvor det pr. 31.12.2023 var på kr 3 071 958.

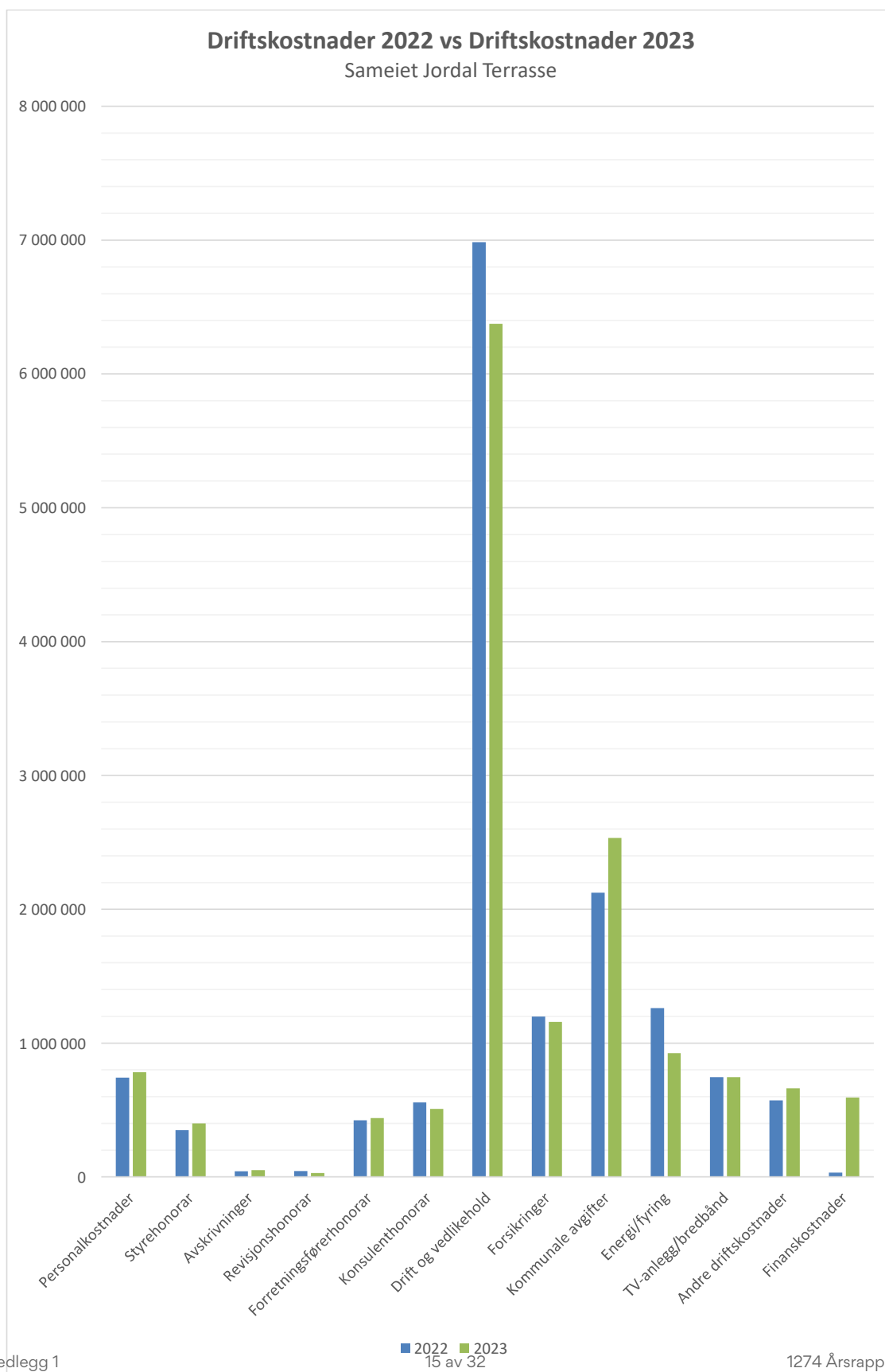
### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 376 084.





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000 til større vedlikehold som omfatter budsjettering for infrastruktur til elbil.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Jordal Terrasse.

### Lån

Sameiet Jordal Terrasse har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

Siste økning gjeldende fra 01.04.2024 er ikke budsjettert med og vil derfor fremkomme som et avvik i årsregnskapet for 2024 som fremleggelse årsmøte som avholdes i 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET JORDAL TERRASSE

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET JORDAL TERRASSE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2023</li><li>• Resultatregnskap 2023</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

### 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. Betyggende 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: G4D4C-4B3WP-PP555-NY1IF-HYZA7-11XNE

**SAMEIET JORDAL TERRASSE**  
**ORG.NR. 875 992 902, KUNDENR. 1274**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	14 928 277	13 550 102	14 913 000	15 709 000
Ladeinntekter EL-bil		22 362	18 894	15 000	15 000
Andre inntekter	3	200 418	273 817	150 000	150 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>15 151 057</b>	<b>13 842 814</b>	<b>15 078 000</b>	<b>15 874 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-782 683	-741 877	-799 000	-873 000
Styrehonorar	5	-400 000	-350 000	-400 000	-425 000
Avskrivninger	13	-51 691	-42 566	0	0
Revisjonshonorar	6	-29 084	-44 477	-17 500	-20 000
Forretningsførerhonorar		-440 520	-423 580	-445 000	-453 000
Konsulenthonorar	7	-508 620	-557 150	-312 000	-600 000
Drift og vedlikehold	8	-6 375 623	-6 984 126	-11 265 500	-2 320 500
Forsikringer		-1 157 199	-1 198 319	-1 450 000	-1 450 000
Kommunale avgifter	9	-2 533 156	-2 123 849	-2 445 000	-2 966 120
Energi/fyring		-924 895	-1 261 656	-1 730 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-745 056	-745 371	-752 000	-782 000
Andre driftskostnader	10	-662 013	-572 146	-692 000	-783 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-14 610 540</b>	<b>-15 045 118</b>	<b>-20 308 000</b>	<b>-11 972 620</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>540 517</b>	<b>-1 202 304</b>	<b>-5 230 000</b>	<b>3 901 380</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	98 331	24 770	0	0
Finanskostnader	12	-593 366	-33 279	-549 000	-693 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-495 035</b>	<b>-8 509</b>	<b>-549 000</b>	<b>-693 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>45 482</b>	<b>-1 210 813</b>	<b>-5 779 000</b>	<b>3 208 380</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		45 482	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 210 813		

**SAMEIET JORDAL TERRASSE**  
**ORG.NR. 875 992 902, KUNDENR. 1274**  
**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	164 203	170 269
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>164 203</b>	<b>170 269</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 592	33 017
Kundefordringer		15 373	0
Forskuddsbetalte kostnader		16 197	15 786
Andre kortsiktige fordringer	14	19 240	9 598
Driftskonto OBOS-banken		2 909 221	12 350 293
Skattetrekkkonto OBOS-banken		22 038	22 111
Sparekonto OBOS-banken		1 931 438	1 880 595
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 918 099</b>	<b>14 311 400</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 082 302</b>	<b>14 481 669</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	15	468 329	422 847
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>468 329</b>	<b>422 847</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 071 958	9 988 030
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 071 958</b>	<b>9 988 030</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		168 711	142 307
Leverandørgjeld		1 217 946	3 812 724
Skyldige offentlige avgifter	17	47 202	48 084
Påløpte renter		37 389	2 901
Påløpte avdrag		2 952	0
Annen kortsiktig gjeld	18	67 816	64 776
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 542 015</b>	<b>4 070 792</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 082 302</b>	<b>14 481 669</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 11.03.2024			
Styret i Sameiet Jordal Terrasse			
Kristin Kvanum /s/	Serife Celik /s/	Serife Celik /s/	
Kristian Kårstad /s/	Yasmin Mehmood /s/	Patrick Theodor Nøkleby /s/	

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	14 189 856
Parkering	619 945
Lagerrom/bodrom	84 000
Lagerlokale	46 200
Tomteleie	16 261
Lager	7 200
Leie tidligere år lagerrom/bodrom	-600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>14 962 862</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Lagerrom/bodrom	-22 800
Lager	-7 200
Parkering	-4 585
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>14 928 277</b>



**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Aimo Park Norway AS (tidligere Q-Park AS)	200 018
Utfakturerings for lite innbetalt beløp Jordal Blomster AS	400
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>200 418</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-525 913
Overtid	-16 611
Påløpte feriepenge	-67 816
Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-147 322
Pensjonskostnader innskudd	-30 098
Arbeidsklær	-1 858
Refusjoner fra andre selskaper	11 934
Andre personalkostnader	-5 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-782 683</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 400 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning og gavekort (kr 15 000) for kr 22 030, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 29 084.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-179 609
OBOS Prosjekt AS	-297 547
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-31 464
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-508 620</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Bma Heisteknisk Rådgivning AS, fakturakontroll	-31 500
Plan- og bygningsetaten , omlegging av sirkulasjonsledning vann	-9 010
Defigo AS, låssystem	-99 000
Dråpe Entreprenør as, berederanlegg	-3 822 258
Consolvo AS, vedlikehold av garasjer	-1 233 018

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -5 194 786**

Drift/vedlikehold bygninger	-259 149
Drift/vedlikehold VVS	-139 477
Drift/vedlikehold elektro	-117 913
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-160 582
Drift/vedlikehold heisanlegg	-8 162
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 133
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-5 964
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-344 744
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-105 713
Egenandel forsikring	-30 000

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -6 375 623****NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 816 173
Renovasjonsavgift	-716 984

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -2 533 156**

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-59 763
Skadedyrarbeid	-15 786
Telefon-/kontormaskiner	-13 347
Driftsmateriell	-17 638
Lyspærer og sikringer	-26 102
Vaktmestertjenester	-56 775
Renhold ved firmaer	-373 492
Andre fremmede tjenester (årlig lisens Norik 2022 og 2023)	-39 173
Kontor- og datarekvisita	-5 696
Trykksaker	-3 308
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 030
Andre kontorkostnader	-1 855
Telefon/bredbånd	-6 831
Telefon, annet	-975
Porto	-4 700
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 713
Bank- og kortgebyr	-6 902
Velferdskostnader	-3 928
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-662 013</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	41 870
Renter av sparekonto i OBOS-banken	50 843
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 566
Andre renteinntekter	2 052
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>98 331</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-593 366
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-593 366</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Dørcallinganlegg			
Kostpris	325 915		
Avskrevet tidligere	-325 914		
			1
Feiemaskin			
Tilgang 2007	118 775		
Avskrevet tidligere	-118 774		
			1
Lekeplass			
Tilgang 2022	212 829		
Avskrevet tidligere	-42 566		
Avskrevet i år	-42 566		
			127 697
Parkeringsanlegg			
Kostpris	41 820		
Avskrevet tidligere	-41 819		
			1
Sandsprederskuff			
Tilgang 2023	45 625		
Avskrevet i år	-9 125		
			36 500
Varmepumpe			
Kostpris	1 579 643		
Avskrevet tidligere	-1 579 642		
			1
Videoutstyr			
Kostpris	53 996		
Tilgang 2007	25 600		
Avskrevet tidligere	-79 595		
			1
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2019	74 213		
Avskrevet tidligere	-74 212		
			1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>164 203</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-51 691</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ubrukt gavekort		3 000
Aimo Park Norway AS (tidligere Q-Park AS)		16 240
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>19 240</b>

**NOTE: 15**  
**EGENKAPITAL**

	Garasje- regnskap	Fri egenkapital	Sum Egenkapital
Pr. 31.12.2022	315 608	107 240	422 847
Årets resultat	270 615	-225 133	45 482
Pr. 31.12.2023	586 223	-117 894	468 329

**GARASJEREGNSKAP 2023**

	<b>Regnsk '23</b>	<b>Budsj '23</b>
<b>Inntekter</b>	<b>615 360</b>	<b>502 392</b>
<b>Utgifter</b>		
Andel vaktmesterkostnad	-11 934	0
Strøm	-75 276	0
Forsikring	-114 448	-130 500
Øvrig vedlikehold	-143 086	-250 000
<b>Sum utgifter</b>	<b>-344 745</b>	<b>-380 500</b>
<b>Resultat</b>	<b>270 615</b>	<b>121 892</b>

Overskudd 2023 er overført garasjeregnskapet under egenkapital.

**NOTE: 16**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	11 970	
Nedbetalt i år	6 916 072	
		-3 071 958
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-3 071 958</b>

**NOTE: 17**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-22 038
Skyldig arbeidsgiveravgift	-25 164
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-47 202</b>

**NOTE: 18**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-67 816
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-67 816</b>

## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6614951. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2023	Rehabilitering av garasjeanlegg	Sameiet Jordal terrasse har et garasjeanlegg på ett plan under blokker og tun. OBOS Prosjekt utførte i 2019 en tilstandsundersøkelse av garasjen hvor det ble avdekket en del skader og stedvis påvist forhøyet kloridinnhold i betongen. I rapporten ble katodisk beskyttelse av betongen anbefalt som tiltak. Det har i perioden blitt foretatt forbehandling, meisling, mørtling, maling og belegg.
2013 - 2013	Nytt porttelefonanlegg	
2013 - 2013	Installert nytt varmpumpeanlegg	
2010 - 2010	Oppgradering av inngangspartier	Det er montert nye postkasser. Det er også nye inngangsdører og fronter i høyblokkene og oppgangene planlegges malt opp.
2009 - 2010	Rehabilitering av tak.	Det legges nytt takdekke på alle tak. Nortekk AS er entreprenør og OPAS er prosjektleder.
2007 - 2008	Utskifting av låssystem	
2006	Avtale med Canal Digital om bredbånd	
2005 - 2006	Alle innvendige oppganger malt	
2004 - 2005	Alle utvendige fasader og verandaer malt	
2003 - 2003	Ventilasjonskanaler rensset	

Til: Årsmøte i Sameiet Jordal Terrasse, 2024

Forslag til vedtak

*«Sameiet beholder manuelle dørlåser med fysisk nøkkel på alle ytre dører som permanent ordning»*

Begrunnelse

Innføringen av digitalt låsesystem på inngangsdørene har medført en sikkerhetsrisiko for alle sameiets beboere, siden systemet er avhengig av normal strømforsyning. Erfaringene ved strømutkoblingen i forbindelse med etablering av ladestasjoner i garasjeanlegget nylig medførte at det digitale låsesystemet var ute av drift i flere timer, noe som krevde tilstedeværelse av vaktmester utenfor hans regulære arbeidstid. Dette var vel og merke en planlagt utkobling. Tilfeldige strømbrydd uten forvarsel vil fortsatt forekomme (jfr. redegjørelse fra Statnett, <https://energifaktanorge.no/norsk-energiforsyning/forsyningssikkerhet/>). Slike forstyrrelser som påvirker låssystemet medfører uakseptable ulemper og potensiell fare for den enkelte beboer, og kan hindre at helsepersonell og nød- og redningsetatene får tilgang til bygningene. Sameiet har allerede et fungerende låssystem som ikke berøres av problemer med strøm eller datanettverk. Dette systemet må beholdes og følges opp med nødvending vedlikehold.



Marion Seiersten



Tom Andersen

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 21.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.05.24

Selskapsnummer: 1274 Selskapsnavn: Sameiet Jordal Terrasse

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Andreas Mossige er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Yasmin Mehmood og Karsten Korbøl er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 500.000,-

- For  
 Mot

**Sak 6 Omdisponering av kjøleboder - omgjøring til utleieboder**

Sameiet gir styret anledning til å disponere de gamle kjølebodene og lagerlokalet på hjørnet Jordal Terrasse 2/Hedmarksgata til beste for sameiet, herunder eventuelt gjøre om til utleieboder e.a.

- For  
 Mot

**Sak 7 Årsmøter i Sameiet skal arrangeres med fysisk oppmøte**

Hvilket forslag stemmer du for?

- Alle årsmøter - inkl ekstraordinære årsmøter - skal gjennomføres ved at sameierne møtes fysisk. Dette gjelder fra og med neste årsmøter.
- Styret beholder kompetansen til å vurdere gjennomføringen av årsmøtene, dvs om de skal være digitale, fysiske eller hybrid-løsning. Styret skal bestrebe seg på å kunne fremlegge en presentasjon av innkomne forslag på beboermøtet før årsmøteinncallingen sendes ut.

**Sak 8 Beholde manuelle dørlåser med fysiske nøkler**

Hvilket forslag stemmer du for?

- Sameiet beholder manuelle dørlåser med fysisk nøkkel på alle ytre dører som permanent ordning
- Styrets forslag: Sameiet avvikler dagens manuelle dørlåser. Kun vaktmester og styremedlemmer har fysiske nøkler.

**Sak 9 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

Kristin Kvanum

**Styremedlem (kun 2 skal velges)**

Ole Sæthern

Serife Celik

**Overta styreverv etter Patrick (kun 1 skal velges)**

Christopher Gilbrant Kvarme

**Varamedlem nr 1 (kun 1 skal velges)**

Joakim Langeland Henriksen

**Varamedlem nr 2 (kun 1 skal velges)**

Magnus Harsheim

**Valgkomité (kun 2 skal velges)**

Karsten Korbøl

Terje Gillebo



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

**VEDTEKTER**  
**for**  
**SAMEIET JORDAL TERRASSE**  
**Org.nr. 875 992 902**

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 20.06.2022, i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr.65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 06.06.1991.

## **§ 1 Innledende bestemmelser**

### **1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Sameiet Jordal Terrasse. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 23.01.1991.

### **1-2 Hva sameiet omfatter**

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 312 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner og 1 garasjeseksjon. I tillegg eier sameiet utendørs parkeringsplasser og fellesareal.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel som består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang samt bruksrett til bod

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### **1-3 Sameiebrøk**

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

## **§ 2 Rettslig disposisjonsrett**

### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren 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.

(2) 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 én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper 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 kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### **2-2 Godkjenning av ny eier**

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) 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.

(3) 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.

### **2-3 Godkjenning av leietaker**

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leietaker må godkjennes av sameiet ved styret. Informasjon om hva en melding om utleie skal inneholde, kan hentes her; <https://vibbo.no/jordal-terrasse/tema/utleie> Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) 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.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

## **§ 3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) 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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg, og utvendig tilleggsareal eller fasader uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

## Sameiet Jordal Terrasse

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper,
- sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing av terrasse/balkong, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Det kan i beboerreglementet fastsettes nærmere retningslinjer for slike installasjoner. Markiser og utvendige persienner er tillatt, se bestemmelser i beboerreglementet.
- Endring av farge. Bestemmelser om farge/beis finnes i beboerreglementet.
- Vindusglass kan skiftes ut så fremt de nye vindusglassene har opprinnelig farge og passer direkte inn i original vinduskarm.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Utvidelser av markterrasser skal ikke forbindes med husveggen. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Sameiets leverandør av internett har plassert boks for fibergrensesnitt i hver seksjon. Disse er gjeldende internettleverandør sin eiendom og skal ikke demonteres/fjernes ved fraflytting. Seksjonseier er økonomisk ansvarlig dersom dekode eller hussentral ikke følger seksjonen ved fraflytting.

### **3-2 Midlertidig enerett til bruk**

(1) Seksjon 90 i Jordal Terrasse 6 har midlertidig enerett til ca. 3 m<sup>2</sup> av sameiets fellesareal for oppsetting av plattning. Seksjon 90 overtar alle kostnader for installeringen og alt fremtidig vedlikehold av arealet.

(2) Seksjon 286 i Jordal Terrasse 12 har midlertidig enerett til den delen av taket som er en del av sameiets fellesareal, som tilstøter takterrassen til seksjon 286. Seksjon 286 overtar alle kostnadene for evt. oppgradering av takarealet samt alt fremtidig vedlikehold av arealet. Ved et evt. eierskifte overtar ny seksjonseier ansvaret for arealet på lik linje med nåværende eier.

(3) Seksjon 102 i Jordal Terrasse 6 har midlertidig enerett til den delen av taket som er en del av sameiets fellesareal, som tilstøter takterrassen til seksjon 102. Seksjon 102 overtar alle kostnadene for eventuell oppgradering av takarealet samt alt fremtidig vedlikehold av arealet. Ved et eventuelt eierskifte overtar ny seksjonseier ansvaret for arealet på lik linje med nåværende eier.

(4) Seksjon 282 i Jordal Terrasse 6 har midlertidig enerett til den delen av taket som er en del av sameiets fellesareal, som tilstøter takterrassen til seksjon 282. Seksjon 282 overtar

## Sameiet Jordal Terrasse

alle kostnadene for eventuell oppgradering av takarealet samt alt fremtidig vedlikehold av arealet. Ved et eventuelt eierskifte overtar ny seksjonseier ansvaret for arealet på lik linje med nåværende eier.

(5) Seksjon 174 i Jordal Terrasse 8 har midlertidig enerett til den delen av taket som er en del av sameiets fellesareal, som tilstøter takterrassen til seksjon 174 tre meter ut fra opprinnelig terrasse. Seksjon 174 overtar alle kostnadene for eventuell oppgradering av denne delen av takarealet samt alt fremtidig vedlikehold av arealet. Ved et eventuelt eierskifte overtar ny seksjonseier ansvaret for arealet på lik linje med nåværende eier.

(6) Seksjon 281 i Jordal Terrasse 12 har midlertidig enerett til den delen av taket som er en del av sameiets fellesareal, tilsvarende 21,25 kvm, som tilstøter takterrassen til seksjon 281. Seksjon 281 overtar alle kostnadene for eventuell oppgradering av takarealet samt alt fremtidig vedlikehold av arealet. Ved et eventuelt eierskifte overtar ny seksjonseier ansvaret for arealet på lik linje med nåværende eier.

(7) Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt. Utvidelse utover dette må sjekkes ut i forhold til takpappens kvalitet.

(8) Midlertidig enerett gjelder fram til 01.01.2048, iht. Eierseksjonslov av 16. juni 2017.

(9) Seksjon 163 i Jordal Terrasse 8 har midlertidig enerett til den delen av taket som er en del av sameiets fellesareal, som tilstøter takterrassen til seksjon 163 tre meter ut fra opprinnelig terrasse, tilsvarende 30 kvm. Seksjon 163 overtar alle kostnadene for eventuell oppgradering av denne delen av takarealet samt alt fremtidig vedlikehold av arealet. Ved et eventuelt eierskifte overtar ny seksjonseier ansvaret for arealet på lik linje med nåværende eier. Eneretten gjelder frem til 31.12.2050. Endring i de etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

### **3-3 Beboerreglementet og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler (beboerreglement) for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Se mer inngående bestemmelser i beboerreglementet.

## **§ 4 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, , badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

## Sameiet Jordal Terrasse

- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen, inkludert seksjoner med fransk balkong.
- j) innretninger, så som levegg, gjerder o.l. som seksjonseier har fått tillatelse til å montere/bygge på fellesareal.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret, eget forsikringsselskap og sameiets forsikringsselskap, Tryg.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret, vaktmester og direkte til Oslo Skadedyrkontroll.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten og dette kan knyttes til manglende vedlikehold, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Ved manglende vedlikehold som gjør det nødvendig å bytte vinduer, veranda- eller ytterdører, vil utgiftene bli belastet seksjonseieren.

### **4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter,



Sameiet Jordal Terrasse

slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og dører i tilknytning til gang- og fellesområder.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Sameiets vedlikeholdsplikt frafaller i de tilfeller der seksjonseier har mislighold sin vedlikeholdsplikt jfr. §4-2

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **§ 5 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **5-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles på boligseksjonene etter sameiebrøken og på næringsseksjonene etter sameiebrøken multiplisert med 0,7, med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Styret har fullmakt til, ved utløpet av andre ordinære driftsår, å revidere multiplikatoren med henblikk på å rette opp åpenbare misforhold i fordelingen av utgifter mellom bolig- og næringsseksjonene.

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### **5-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Til dekning av de utgifter som kan henføres til drift og vedlikehold av garasje-seksjonen og dens tekniske innretninger, innbetaler eierne av garasjeplasser et akontobeløp som fastsettes av sameiets styre.

(3) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene

Sameiet Jordal Terrasse

skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### **5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

(1) Sameiet har panterett i den enkelte seksjoner med kr 10 000 for seksjonseierens økonomiske forpliktelser ovenfor sameiet. Panteretten har ikke opptrinnsrett. Panteretten har prioritet etter 80% av lånetaksten til enhver tid.

(2) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

## **§ 6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **6-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på beboerreglementet.

### **6-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

## **§ 7 Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret - Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det skal i tillegg velges 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Den som er umyndig kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Sameiet Jordal Terrasse

(5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(6) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(7) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **7-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **7-3 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 beslutninger på årsmøtet.

### **7-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **7-5 Inhabilitet**

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

### **7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

## **§ 8 Årsmøtet**

### **8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **8-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **8-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, 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.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **8-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

## Sameiet Jordal Terrasse

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### **8-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

#### **8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

#### **8-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### **§ 9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring 9-1**

#### **Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

#### **9-2 Regnskap og revisjon**

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(2) Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

(3) Regnskapet for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

### **9-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **§ 10 Organisering av sameiets parkeringsplasser**

(1) Enkelte seksjonseiere har kjøpt garasje- eller parkeringsplass. Disse parkeringsplassene er tinglyst med hjemmel i grunnboken (ideell andel 1/174 av gnr. 232, bnr. 433, snr. 314 i Oslo kommune). Sameiet eier ingen parkeringsplasser i garasjen.

(2) Ekstra garasjeplasser kan leies gjennom AS Eiendomssanering. Dette selskapet disponerer 120 plasser.

## **§ 11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### **11-2 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **11-3 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelt beboerreglement fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

# Beboerreglement

Endret 5.mai 2023

## Generelt

1. Disse beboerregler er en veiledning i "god naboskikk" og inneholder samtidig regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skader og utgifter.
2. Beboerne plikter å rette seg etter beboerreglene til enhver tid og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende.
3. Styrets medlemmer plikter å påse at beboerreglene blir overholdt. Videre er vaktmesteren bemyndiget av styret til å påse at reglene overholdes.
4. Eventuelle brudd på beboerreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører fram, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet.

## Leilighetene

5. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, som ikke må brukes slik at naboene sjeneres. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjenning. Stereoanlegg må benyttes med varsomhet da bassen forplanter seg i betongen. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 må det vises særlig hensyn.
6. Bruk av boremaskin og hamring mellom kl. 21.00 og kl. 08.00 er forbudt. Det må utvises hensynsfullhet ved all bruk av støyende redskap. Primært bør slik aktivitet legges til tidspunkt på dagen hvor det er til minst sjenanse for de øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensynsfullhet og de nevnte aktiviteter skal ikke forekomme.
7. Vaskemaskiner, sentrifuger, tørketromler og oppvaskmaskiner som støyer slik at andre beboere sjeneres, må ikke brukes mellom kl. 23.00 og 07.00. Det må påses at alle nevnte maskiner er plassert riktig og er i vater. Ved bruk av ovennevnte maskiner bør beboer være tilstede i leiligheten, dette på grunn av evt. vannlekkasje.
8. Leilighetene må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Varmekabler i bad/dusjrom bør slås av dersom leilighetene står tomme i mer enn 1 uke. Dette på grunn av at vannet i vannlåsen i gulvsluket fordamper, slik at kloakkgasser kommer opp i leiligheten. D
9. Avtrekksventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Spalteventiler og ventiler i yttervegg må holdes åpne slik at vakuumbetoning i leiligheten unngås. Avtrekksvifte med motor, tørketromler eller lignende må ikke under noen omstendighet monteres på avtrekket. Det er ikke lov til å tette eller bygge inn avtrekket på bad eller kjøkken.
10. Den enkelte seksjonseier har ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner uten styrets samtykke. Jfr. § 2 i vedtektene.
11. Maling av egen balkong. Hver seksjonseier er pålagt å vedlikeholde treverk, vinduer og dører på balkong når det viser seg nødvendig. Ved nødvendig vedlikehold skal det kun benyttes følgende malingstyper:  
Beis til treverk er: Trebitt beis, korngul no. 000543 (Nodest).  
Maling til vindu/dører: Jotun, rød no. NCS 4050Y80R.  
Maling av taket er ikke tillatt da dette anses som fasadeendring. Jfr. § 2 i vedtektene.  
Med henhold til gulvet står hver seksjonseier fritt.



12. Markiser og utvendige persienner er tillatt satt opp. I henhold til vedtak skal markiser være grå med fargekode: 338-665. Utvendige persienner på vinduene skal være i samme rødfarge som vinduskarmene, fargekode: NCS 4050Y80R. Dette gjelder også "boksen" til persiennene. Jfr. § 2 i vedtektene. Dersom fargekodene endres, kan styret anbefale en tilsvarende farge.
13. Blomsterkasser og blomsterpotter på terrassen er den enkelte beboers ansvar. Man bør imidlertid forsøke å unngå at busker, planter og blomster i for stor grad henger ut over terrassekantene med nedfall av blader, nåler m.v. til naboene. Blomsterkassene skal monteres på balkongkantens innside pga sikkerhet.
14. Det er forbudt å sette opp parabol uten godkjenning fra styret, jfr. § 2 i vedtektene. Søknad må skje skriftlig.
15. Ved klestørk og lufting av tøy på balkongene skal tøyet henges under gelender høyde. De som har terrasse på bakkeplan bør unngå å henge ut klestørk på søndager og helligdager. Det er ikke tillatt å montere tørkesnorer oppunder tak på ovenforliggende balkong.
16. Grilling på terrassene er tillatt så fremt det skjer med gass- eller elektrisk grill, og uten sjenanse for naboer. Ved grilling av fet mat og olje kan det lett ta fyr i grillen. Beboerne er selv ansvarlige for evt. skader som følge av uriktig bruk av grill på terrassene. Bruk av engangsgrill er forbudt.
17. Bruk av slange på terrassen, for vanning av blomster eller spyling av gulvet er ikke tillatt med mindre man har fått samtykke fra alle underliggende naboer om dette.
18. Foreldre har ansvar for at barn ikke kaster leker eller andre gjenstander ut av vinduer eller ut fra terrassen. Sjøppel må ikke oppbevares på terrassene.
19. Innglassing av takterrasser (vinterhager) er ikke tillatt med mindre at hvert enkelt prosjekt på forhånd er godkjent av årsmøtet og Oslo Kommunes Plan- og bygningsetat.
20. Dersom du skal flytte inn eller ut av Jordal Terrasse, eller du skal utføre omfattende oppussing i din leilighet, skal styret og vaktmester informeres om dette i forkant.

### Oppgangene

21. Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst. Ved anrop på porttelefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Postbud og lignende har egen nøkkel.
22. Det er ikke tillatt å hensette søppel, barnevogner, sykler, og lignende i oppgangene og på svalgangene. Det er heller ikke tillatt å henge opp bilder eller gjenstander på veggene i oppgangene uten styrets godkjenning. **Husk rømningsvei ved brann!** Barnevogner, sykler og lignende skal plasseres i fellesbodene som finnes i hver blokk. Grunnet brannrisiko er det forbudt å ha blomsterpotter, sko stativ og lignende stående rundt i fellesarealer, inkludert gangene utenfor sin egen seksjon. Den som hensetter gjenstander man ønsker å kvitte seg med i fellesrom, vil bli holdt erstatningsansvarlig for utgifter styret har ved fjerning av disse.
23. Skilt til postkasse skal være ensartet i sameiet. Den enkelte beboer plikter å sørge for at navneskilt på egen postkasse er forsynt med standard skilt. Skilt skal bestilles ved henvendelse til vaktmester. Styret kan fjerne andre skilttyper.
24. Ved driftstans i heis skal man kontakte vaktmester på dagtid, eller en av styrets medlemmer på kveldstid, helger og helligdager. Dersom noen sitter fast i heisen skal "toveisforbindelsen i heiskupeen benyttes.

### Kjellerganger og boder

25. Det er forbudt å hensette gjenstander i kjellergangene. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i kjellerbodene.

### **Søppelanlegg og søppelrom**

26. Søppelanlegget må kun brukes til vanlig husholdningsavfall pakket ned i sammenknyttede bæreposer eller pakket forsvarlig på annen måte. Det må ikke kastes pakker eller gjenstander som kan sette seg fast. Ved driftsstans skal man kaste søppel i søppelkasser som er satt opp i søppelrommet. **Det er forbudt å sette søppel ved siden av nedkastene.**
27. Større gjenstander som for eksempel TV-apparater, vaskemaskiner og kjøleskap må man få bortkjørt for egen regning. Slike ting skal ikke plasseres i søppelrom eller fellesarealer. Søppelrommet er tv-overvåket.

### **Garasjeanlegget**

28. Garasjeporten og alle dører som fører inn til garasjen skal til enhver tid holdes lukket og låst. Garasjen er tv-overvåket.
29. Nøkkeltast og sendere for åpning av garasjeporten må ikke legges igjen i bilen, de er gull verd for biltyvene. Tyveri av gjenglemte sendere eller nøkkeltast må straks meldes fra til vaktmesteren eller ett av styremedlemmene slik at omkoding av systemet kan iverksettes snarest.
30. Barn og ungdom har ikke lov til å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller oppholdssted.

### **Grøntanlegg, gangveier, parkering mv.**

31. I god tid før 17. mai, arrangeres en dugnad med opprydding av fellesarealer, blomsterbed og gressplener, ellers etter behov. Beboerne oppfordres samtidig til ikke å forsøple området.
32. Kjøring med bil og parkering på sameiets gangveier og tun er kun tillatt ved henting og bringing av eldre eller uføre og ved av- og pålesing av tunge eller mange kolli. Overtredelser medfører bot og/eller borttauing av sameiets innleide parkeringsselskap. Kjøringen må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet da dette er barnas lekeplass. Tomgangskjøring er strengt forbudt.
33. Moped- og motorsykkeltkjøring på gangvei og tun er forbudt.
34. All ferdsel på grusen inntil husveggene og tråkking i blomsterbedene er selvfølgelig strengt forbudt.
35. Fotballsparking inne på gårdstunet er ikke tillatt. Små barns lek med ball regnes ikke som fotballsparking. Uvettig sykling på gangveiene og sykling på gressplene er forbudt. Foresatte bør følge med på sine barn, da de er ansvarlige for at barna overholder reglene.

### **Dyrehold**

36. Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Det er båndtvang hele året på sameiets fellesarealer.
37. Beboere med ansvar for dyr plikter straks å fjerne dyrets ekskrementer fra sameiets fellesarealer. Tunene og gangveiene er bruksområder, og derfor ikke ment å brukes til lufting av dyr. Hvis uhellet først er ute skal ekskrementene fjernes umiddelbart med hundepose eller lignende. Posen skal selvfølgelig kastes i nærmeste søppelkasse. Husk at det er barnas lekeplass.

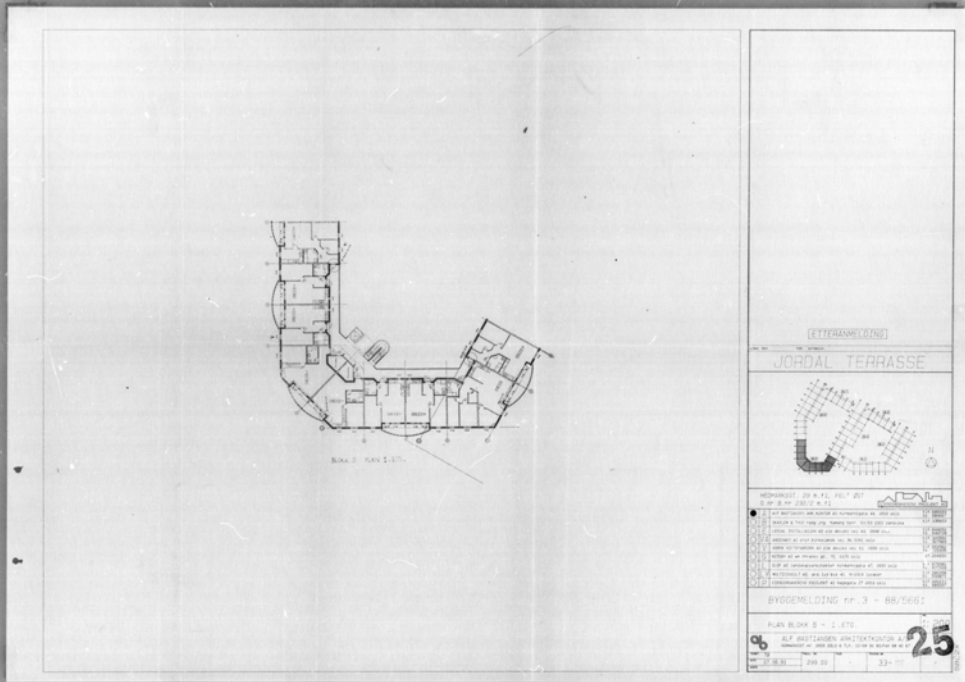
38. Hunde- og katteeiere plikter å påse at hunden eller katten ikke går i sandkassene til barna.
39. Styret kan nekte den enkelte beboer retten til å holde husdyr hvis en eller flere av disse reglene blir brutt. Katter skal, i likhet med hund, være i bånd på fellesområdene. Overtredelse skal meddeles styret.

#### **Eierskifte**

40. Beboere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets styre samt forretningsfører. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter og beboerregler.

#### **Bruk av branntrepp**

41. Branntreppen skal kun brukes som rømningsvei. All annen bruk av branntreppen er ikke tillatt.



LETTERBREVETNING

JORDAL TERRASSE

REDAKERT AV A. F. PELT 2017  
 1. ETAGEPLANEN  
 2. PLAN 2. ETAGE  
 3. PLAN 3. ETAGE  
 4. PLAN 4. ETAGE  
 5. PLAN 5. ETAGE  
 6. PLAN 6. ETAGE  
 7. PLAN 7. ETAGE  
 8. PLAN 8. ETAGE  
 9. PLAN 9. ETAGE  
 10. PLAN 10. ETAGE  
 11. PLAN 11. ETAGE  
 12. PLAN 12. ETAGE  
 13. PLAN 13. ETAGE  
 14. PLAN 14. ETAGE  
 15. PLAN 15. ETAGE  
 16. PLAN 16. ETAGE  
 17. PLAN 17. ETAGE  
 18. PLAN 18. ETAGE  
 19. PLAN 19. ETAGE  
 20. PLAN 20. ETAGE  
 21. PLAN 21. ETAGE  
 22. PLAN 22. ETAGE  
 23. PLAN 23. ETAGE  
 24. PLAN 24. ETAGE  
 25. PLAN 25. ETAGE

BYGGMELDNING PP. 3 - 88/5661

PLAN BLOK 5 - 1. ETG.

BYGGMELDNINGEN ER GODKJENT AV BYGGNINGSNÆRINGS- OG ARKITEKTUREN

25

TEGNINGEN ER  
 NEUFOTOGRAFERT-30 X



Oslo kommune



Eiendomsanering Prosjekt A/S  
Hagegt. 27

0653 OSLO

Nilsen, Jan Tore  
Hagegata 27

0653 OSLO

Arkivnøkkel  
531.7

Vår ref/mappenr.  
880105661

Journr.  
95/21728

Deres ref.

Vår saksbeh.  
Odd Jørgen Bredeg

Dato  
31. mars 1995

Arbeidssted : 232/0002 Hedmarksgt. 29 Blokk 5  
Byggherre : Eiendomsanering Prosjekt A/S, Hagegt. 27, 0653 OSLO  
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK


-----  
**FERDIGATTEST**  
-----


etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

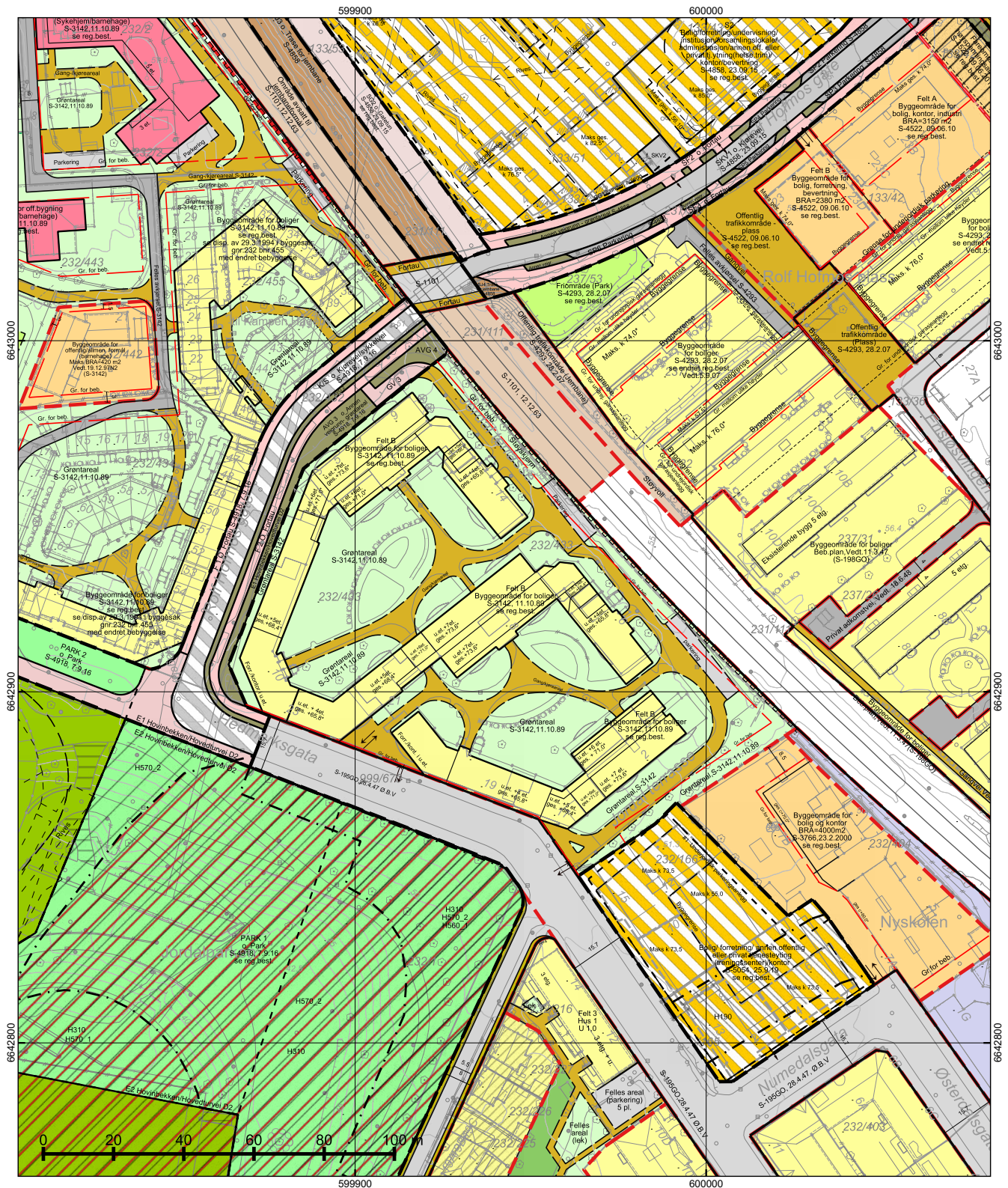
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

  
Jan Otto Strøm  
Prosjektleder

  
Odd Jørgen Bredeg  
Avd. Ing./I

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



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 03.10.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvivalens 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

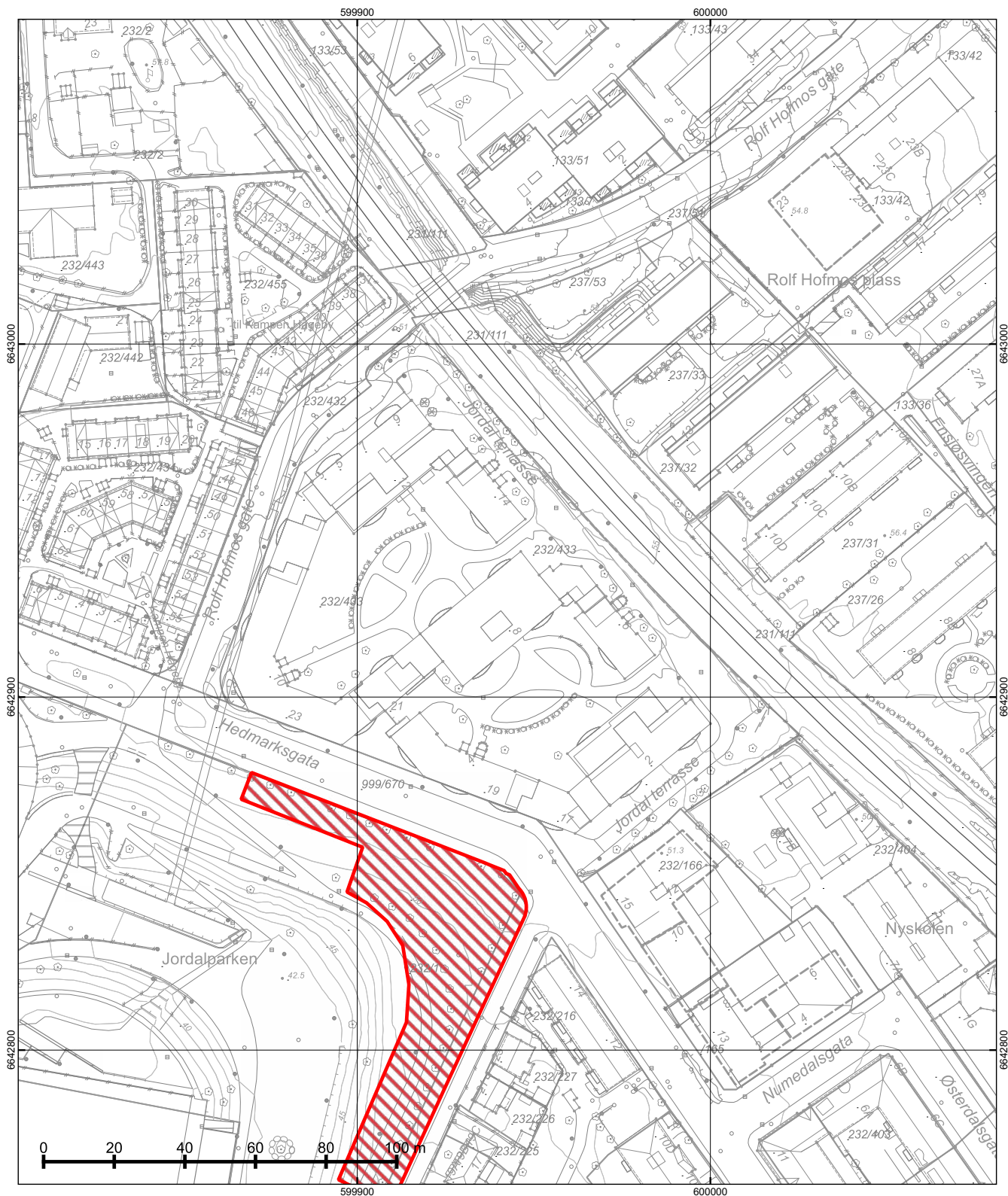
Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	
PlottID/Best.nr: 135163/ 86499503	Deres ref.: 40255/ TOMJOH@MSAKTV
Adresse: JORDAL TERRASSE 10	Kommentar:
Gnr/Bnr: 232/433	

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		RpFareSone
	42 - Idretts-/sportsanlegg		RpFareGrense
	70 - Felles avkjørsel		50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
	71 - Felles parkering		56 - Underjordisk anlegg
	72 - Felles lekeareal		70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal		73 - Felles gangareal
	77 - Annet fellesareal		76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		312 - Fortau
	140 - Bolig/forr./kontor		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	143 - Kontor/bolig		913 - Formålgrensning
	149 - Offentlig/allmenntilgjengelig		930 - Reguleringslinje
	150 - Industri m.tilh. anlegg		964 - Regulert u-gradgrense
	161 - Helse- og sosialinstitusjon		Formålgrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Plangrense (gammel lov)
	311 - Annet veiareal		Plangrense (ny lov)
	312 - Fortau		RpRegulerHøyde
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Regulert eiendomsgrense
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		Grense for bebyggelse
	335 - Torg		Byggegrense
	1400 - Idrettsanlegg		Bygningens avgrensing i beb. plan
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Byggegrense
	2011 - Kjøreveg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	2012 - Fortau		Regulert stoyskjerm
	2014 - Gatetun		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2015 - Gang-/sykkelveg		Inn-/utkjøring
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Avkjørsel
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2021 - Trase for jernbane		
	2080 - Parkering		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RbFareOmråde		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

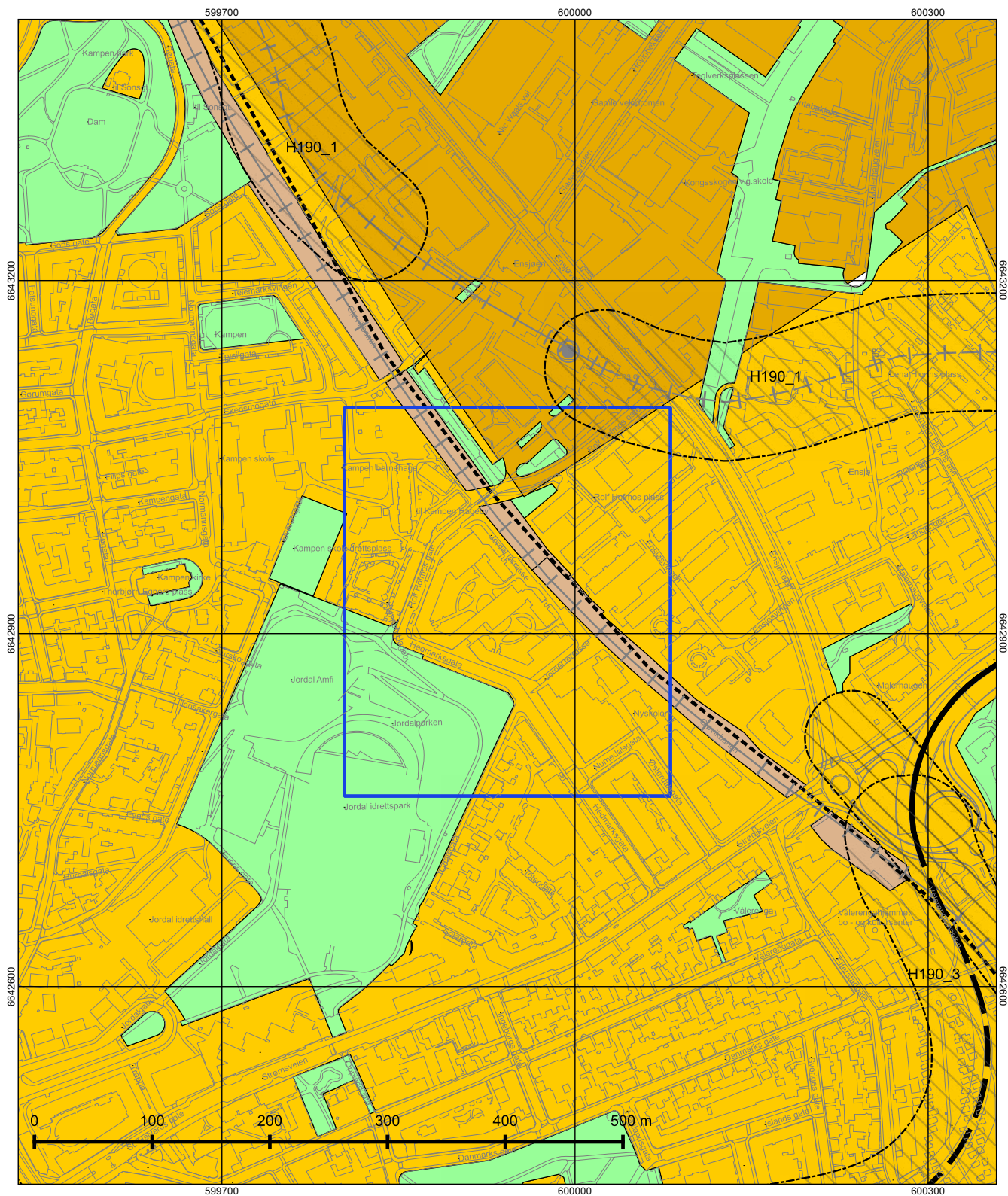
Dato: 03.10.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



Naturmangfold	
- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 135163/ 86499503	Deres ref.: 40255/ TOMJOH@MSAKTV
Adresse: JORDAL TERRASSE 10	Kommentar:
Gnr/Bnr: 232/433	

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





Oslo

Dato: 03.10.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 135163/86499503

Deres ref.: 40255/ TOMJOH@MSAKTV

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Skatteetaten

Dato  
07.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN EIRIK JOHNSEN  
Parkveien 64 H0503  
0254 OSLO

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Gnr 232      Bnr 433      Fnr 0      Snr 189

### Eiendommens adresse:

Jordal terrasse 10, 0658 OSLO

### Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:      kr 1 468 114  
Som sekundærbolig:      kr 5 872 455

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Snr.	Andel fellesgjeld	Andel mnd kostnad med sameiets rente	Andel mnd kostnad (5,54 eff. rente) ved privat lån	Mnd besparelse ved private rentevilkår
1	185 913	1 275	1 044	231
2	247 884	1 700	1 392	308
3	247 884	1 700	1 392	308
4	185 913	1 275	1 044	231
5	179 027	1 228	1 005	222
6	216 898	1 487	1 218	269
7	230 670	1 582	1 296	286
8	196 241	1 346	1 102	244
9	185 913	1 275	1 044	231
10	185 913	1 275	1 044	231
11	185 913	1 275	1 044	231
12	247 884	1 700	1 392	308
13	247 884	1 700	1 392	308
14	185 913	1 275	1 044	231
15	179 027	1 228	1 005	222
16	216 898	1 487	1 218	269
17	230 670	1 582	1 296	286
18	251 327	1 723	1 412	312
19	240 998	1 653	1 354	299
20	185 913	1 275	1 044	231
21	185 913	1 275	1 044	231
22	247 884	1 700	1 392	308
23	247 884	1 700	1 392	308
24	185 913	1 275	1 044	231
25	179 027	1 228	1 005	222
26	216 898	1 487	1 218	269
27	230 670	1 582	1 296	286
28	196 241	1 346	1 102	244
29	161 813	1 110	909	201
30	185 913	1 275	1 044	231
31	185 913	1 275	1 044	231
32	185 913	1 275	1 044	231
33	247 884	1 700	1 392	308
34	247 884	1 700	1 392	308
35	185 913	1 275	1 044	231
36	179 027	1 228	1 005	222
37	216 898	1 487	1 218	269
38	230 670	1 582	1 296	286
39	196 241	1 346	1 102	244
40	161 813	1 110	909	201
41	185 913	1 275	1 044	231
42	185 913	1 275	1 044	231
43	185 913	1 275	1 044	231
44	247 884	1 700	1 392	308
45	247 884	1 700	1 392	308
46	185 913	1 275	1 044	231
47	179 027	1 228	1 005	222

48	216 898	1 487	1 218	269
49	278 869	1 912	1 566	346
50	251 327	1 723	1 412	312
51	240 998	1 653	1 354	299
52	185 913	1 275	1 044	231
53	423 468	2 904	2 378	525
54	420 025	2 880	2 359	521
55	110 171	755	619	137
56	420 025	2 880	2 359	521
57	420 025	2 880	2 359	521
58	182 470	1 251	1 025	226
59	196 241	1 346	1 102	244
60	161 813	1 110	909	201
61	185 913	1 275	1 044	231
62	185 913	1 275	1 044	231
63	172 142	1 180	967	214
64	230 670	1 582	1 296	286
65	185 913	1 275	1 044	231
66	185 913	1 275	1 044	231
67	185 913	1 275	1 044	231
68	185 913	1 275	1 044	231
69	230 670	1 582	1 296	286
70	230 670	1 582	1 296	286
71	185 913	1 275	1 044	231
72	185 913	1 275	1 044	231
73	185 913	1 275	1 044	231
74	185 913	1 275	1 044	231
75	230 670	1 582	1 296	286
76	230 670	1 582	1 296	286
77	185 913	1 275	1 044	231
78	185 913	1 275	1 044	231
79	185 913	1 275	1 044	231
80	185 913	1 275	1 044	231
81	230 670	1 582	1 296	286
82	230 670	1 582	1 296	286
83	185 913	1 275	1 044	231
84	185 913	1 275	1 044	231
85	185 913	1 275	1 044	231
86	185 913	1 275	1 044	231
87	230 670	1 582	1 296	286
88	230 670	1 582	1 296	286
89	185 913	1 275	1 044	231
90	179 027	1 228	1 005	222
91	141 156	968	793	175
92	230 670	1 582	1 296	286
93	185 913	1 275	1 044	231
94	179 027	1 228	1 005	222
95	285 755	1 959	1 605	355
96	230 670	1 582	1 296	286
97	185 913	1 275	1 044	231

98	179 027	1 228	1 005	222
99	230 670	1 582	1 296	286
100	185 913	1 275	1 044	231
101	179 027	1 228	1 005	222
102	285 755	1 959	1 605	355
103	268 541	1 841	1 508	333
104	185 913	1 275	1 044	231
105	185 913	1 275	1 044	231
106	247 884	1 700	1 392	308
107	185 913	1 275	1 044	231
108	185 913	1 275	1 044	231
109	185 913	1 275	1 044	231
110	185 913	1 275	1 044	231
111	185 913	1 275	1 044	231
112	185 913	1 275	1 044	231
113	230 670	1 582	1 296	286
114	268 541	1 841	1 508	333
115	185 913	1 275	1 044	231
116	244 441	1 676	1 373	303
117	244 441	1 676	1 373	303
118	185 913	1 275	1 044	231
119	185 913	1 275	1 044	231
120	240 998	1 653	1 354	299
121	240 998	1 653	1 354	299
122	185 913	1 275	1 044	231
123	179 027	1 228	1 005	222
124	185 913	1 275	1 044	231
125	230 670	1 582	1 296	286
126	268 541	1 841	1 508	333
127	185 913	1 275	1 044	231
128	244 441	1 676	1 373	303
129	244 441	1 676	1 373	303
130	185 913	1 275	1 044	231
131	185 913	1 275	1 044	231
132	185 913	1 275	1 044	231
133	161 813	1 110	909	201
134	185 913	1 275	1 044	231
135	185 913	1 275	1 044	231
136	179 027	1 228	1 005	222
137	185 913	1 275	1 044	231
138	230 670	1 582	1 296	286
139	268 541	1 841	1 508	333
140	185 913	1 275	1 044	231
141	244 441	1 676	1 373	303
142	244 441	1 676	1 373	303
143	185 913	1 275	1 044	231
144	185 913	1 275	1 044	231
145	185 913	1 275	1 044	231
146	161 813	1 110	909	201
147	185 913	1 275	1 044	231

148	185 913	1 275	1 044	231
149	179 027	1 228	1 005	222
150	185 913	1 275	1 044	231
151	230 670	1 582	1 296	286
152	268 541	1 841	1 508	333
153	185 913	1 275	1 044	231
154	244 441	1 676	1 373	303
155	244 441	1 676	1 373	303
156	185 913	1 275	1 044	231
157	185 913	1 275	1 044	231
158	240 998	1 653	1 354	299
159	240 998	1 653	1 354	299
160	185 913	1 275	1 044	231
161	179 027	1 228	1 005	222
162	185 913	1 275	1 044	231
163	234 113	1 605	1 315	290
164	278 869	1 912	1 566	346
165	185 913	1 275	1 044	231
166	244 441	1 676	1 373	303
167	244 441	1 676	1 373	303
168	185 913	1 275	1 044	231
169	185 913	1 275	1 044	231
170	185 913	1 275	1 044	231
171	161 813	1 110	909	201
172	185 913	1 275	1 044	231
173	185 913	1 275	1 044	231
174	227 227	1 558	1 276	282
175	185 913	1 275	1 044	231
176	244 441	1 676	1 373	303
177	244 441	1 676	1 373	303
178	185 913	1 275	1 044	231
179	185 913	1 275	1 044	231
180	185 913	1 275	1 044	231
181	161 813	1 110	909	201
182	185 913	1 275	1 044	231
183	185 913	1 275	1 044	231
184	230 670	1 582	1 296	286
185	316 741	2 172	1 779	393
186	185 913	1 275	1 044	231
187	185 913	1 275	1 044	231
188	206 570	1 416	1 160	256
189	206 570	1 416	1 160	256
190	185 913	1 275	1 044	231
191	185 913	1 275	1 044	231
192	230 670	1 582	1 296	286
193	230 670	1 582	1 296	286
194	316 741	2 172	1 779	393
195	185 913	1 275	1 044	231
196	185 913	1 275	1 044	231
197	247 884	1 700	1 392	308

198	247 884	1 700	1 392	308
199	185 913	1 275	1 044	231
200	185 913	1 275	1 044	231
201	230 670	1 582	1 296	286
202	230 670	1 582	1 296	286
203	316 741	2 172	1 779	393
204	185 913	1 275	1 044	231
205	185 913	1 275	1 044	231
206	247 884	1 700	1 392	308
207	247 884	1 700	1 392	308
208	185 913	1 275	1 044	231
209	185 913	1 275	1 044	231
210	230 670	1 582	1 296	286
211	230 670	1 582	1 296	286
212	316 741	2 172	1 779	393
213	185 913	1 275	1 044	231
214	185 913	1 275	1 044	231
215	247 884	1 700	1 392	308
216	247 884	1 700	1 392	308
217	185 913	1 275	1 044	231
218	185 913	1 275	1 044	231
219	230 670	1 582	1 296	286
220	230 670	1 582	1 296	286
221	185 913	1 275	1 044	231
222	185 913	1 275	1 044	231
223	185 913	1 275	1 044	231
224	185 913	1 275	1 044	231
225	240 998	1 653	1 354	299
226	247 884	1 700	1 392	308
227	185 913	1 275	1 044	231
228	185 913	1 275	1 044	231
229	185 913	1 275	1 044	231
230	196 241	1 346	1 102	244
231	268 541	1 841	1 508	333
232	230 670	1 582	1 296	286
233	185 913	1 275	1 044	231
234	185 913	1 275	1 044	231
235	185 913	1 275	1 044	231
236	185 913	1 275	1 044	231
237	240 998	1 653	1 354	299
238	247 884	1 700	1 392	308
239	185 913	1 275	1 044	231
240	185 913	1 275	1 044	231
241	240 998	1 653	1 354	299
242	251 327	1 723	1 412	312
243	268 541	1 841	1 508	333
244	230 670	1 582	1 296	286
245	185 913	1 275	1 044	231
246	185 913	1 275	1 044	231
247	185 913	1 275	1 044	231



248	185 913	1 275	1 044	231
249	240 998	1 653	1 354	299
250	247 884	1 700	1 392	308
251	185 913	1 275	1 044	231
252	185 913	1 275	1 044	231
253	185 913	1 275	1 044	231
254	161 813	1 110	909	201
255	196 241	1 346	1 102	244
256	268 541	1 841	1 508	333
257	230 670	1 582	1 296	286
258	185 913	1 275	1 044	231
259	185 913	1 275	1 044	231
260	185 913	1 275	1 044	231
261	185 913	1 275	1 044	231
262	240 998	1 653	1 354	299
263	247 884	1 700	1 392	308
264	185 913	1 275	1 044	231
265	185 913	1 275	1 044	231
266	185 913	1 275	1 044	231
267	161 813	1 110	909	201
268	196 241	1 346	1 102	244
269	268 541	1 841	1 508	333
270	227 227	1 558	1 276	282
271	185 913	1 275	1 044	231
272	185 913	1 275	1 044	231
273	185 913	1 275	1 044	231
274	240 998	1 653	1 354	299
275	247 884	1 700	1 392	308
276	185 913	1 275	1 044	231
277	185 913	1 275	1 044	231
278	240 998	1 653	1 354	299
279	251 327	1 723	1 412	312
280	268 541	1 841	1 508	333
281	230 670	1 582	1 296	286
282	420 025	2 880	2 359	521
283	420 025	2 880	2 359	521
284	110 171	755	619	137
285	420 025	2 880	2 359	521
286	420 025	2 880	2 359	521
287	185 913	1 275	1 044	231
288	185 913	1 275	1 044	231
289	161 813	1 110	909	201
290	196 241	1 346	1 102	244
291	278 869	1 912	1 566	346
292	172 142	1 180	967	214
293	141 156	968	793	175
294	179 027	1 228	1 005	222
295	185 913	1 275	1 044	231
296	230 670	1 582	1 296	286
297	285 755	1 959	1 605	355

298	179 027	1 228	1 005	222
299	185 913	1 275	1 044	231
300	230 670	1 582	1 296	286
301	179 027	1 228	1 005	222
302	185 913	1 275	1 044	231
303	230 670	1 582	1 296	286
304	285 755	1 959	1 605	355
305	179 027	1 228	1 005	222
306	185 913	1 275	1 044	231
307	230 670	1 582	1 296	286
308	130 828	897	735	162
309	130 828	897	735	162
310	130 828	897	735	162
311	130 828	897	735	162
312	130 828	897	735	162
313	156 649	1 074	880	194
314	-	-	-	-
315	3 730 653	25 582	20 953	4 629
<b>Total e</b>	<b>kr 70 000 000,00</b>	<b>kr 480 000,00</b>	<b>kr 393 142,00</b>	<b>kr 86 858,00</b>



## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge


**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

Adresse: Jordal terrasse 10  
0658 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Tommy JohanssonTelefon: 979 82 936  
E-post: tommy.johansson@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre