

aktiv.

Jordal terrasse 14, 0658 OSLO

**Gjennomført 3-roms over 2 plan
med priv. takterrasse på 41m².**



Partner/Eiendomsmegler

Nina Friis Stensland

Mobil 980 84 142

E-post nina.friis.stensland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 235 420,-
Omkostn.: Kr 199 620,-
Total ink omk.: Kr 8 186 430,-
Felleskostn.: Kr 6 031,-
Selger: Line Söderblom Alm
Joakim Henriksen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1992
BRA-i/BRA Total 83/90 kvm
Tomtstr.: 12722 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 232, bnr. 433
Snr. 304
Oppdragsnr.: 1008260065

Deres neste drømmehjem?

Velkommen til Jordal Terrasse 14!

Nå har dere en unik mulighet til å sikre dere en av de mest attraktive boligene i område. Hele leiligheten ble betydelig oppgradert med bla. nytt kjøkken, bad, overflater, el-anlegg mm i 2020. Her får dere også en fantastisk, privat takterrasse på hele 41m² med flotte sol- og utsiktsforhold. Flytt rett inn!

Lys og påkostet 3-R hjørnelili. over 2.plan (4. og 5.etg):

- Hele boligen ble betydelig oppgradert i 2020 og holder høy standard
- Utgang fra stue til privat takterrasse på 41m². med fantastiske sol- og utsiktsforhold
 - Svært gjennomtenkt planløsning over 2 plan
 - Varmefolie i stue/kjøkken og gang
 - Heis
 - Mulig å leie/kjøpe p-plass
 - To boder for lagring
- Svært barnevennlig i rolige, men sentrale omgivelser

Vi ses på visning!

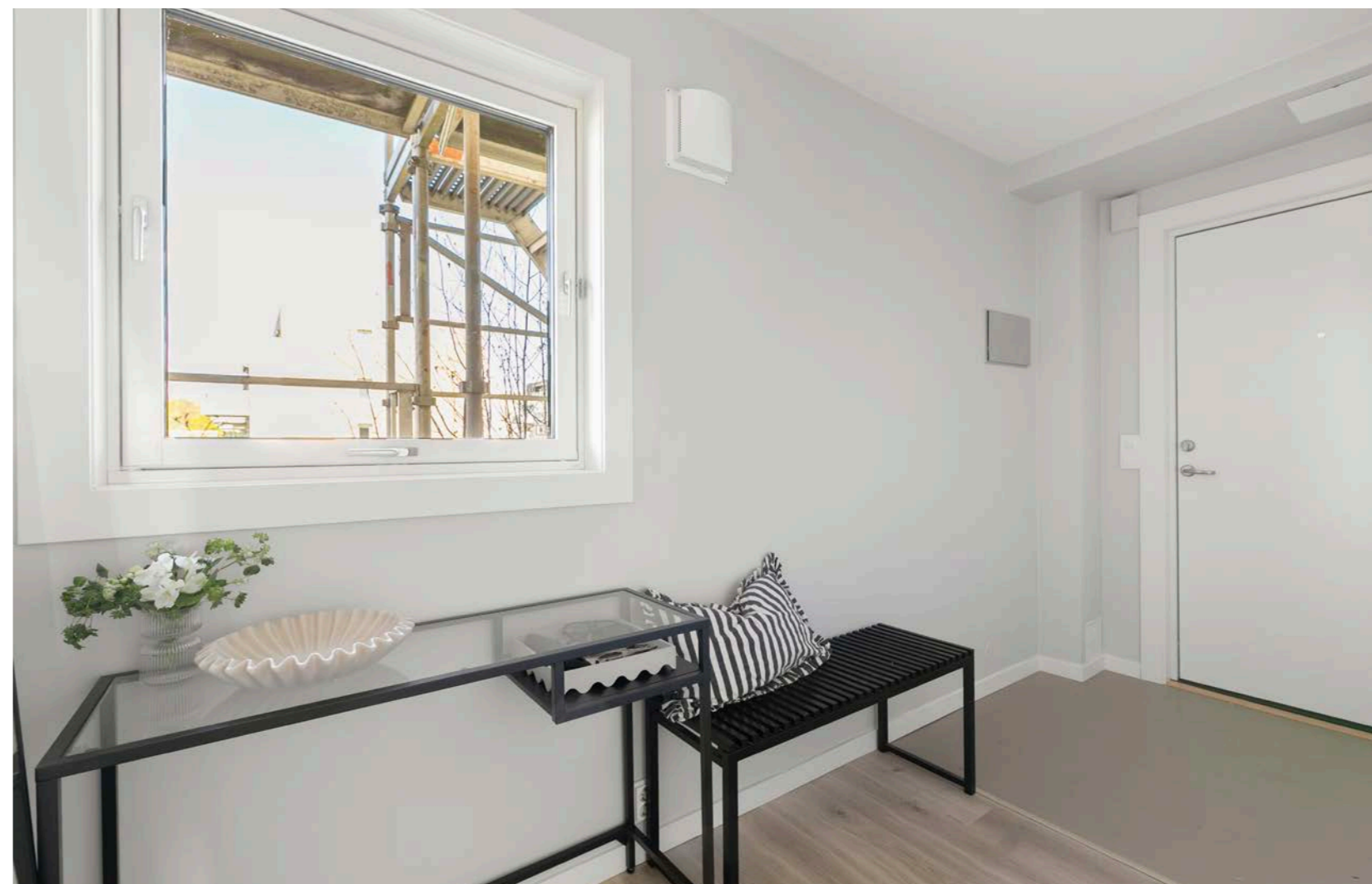


Innhold

Velkommen	2
Plantegning	34
Om eiendommen	38
Nabolagsprofil	97
Forbrukerinformasjon	162
Budskjema	163

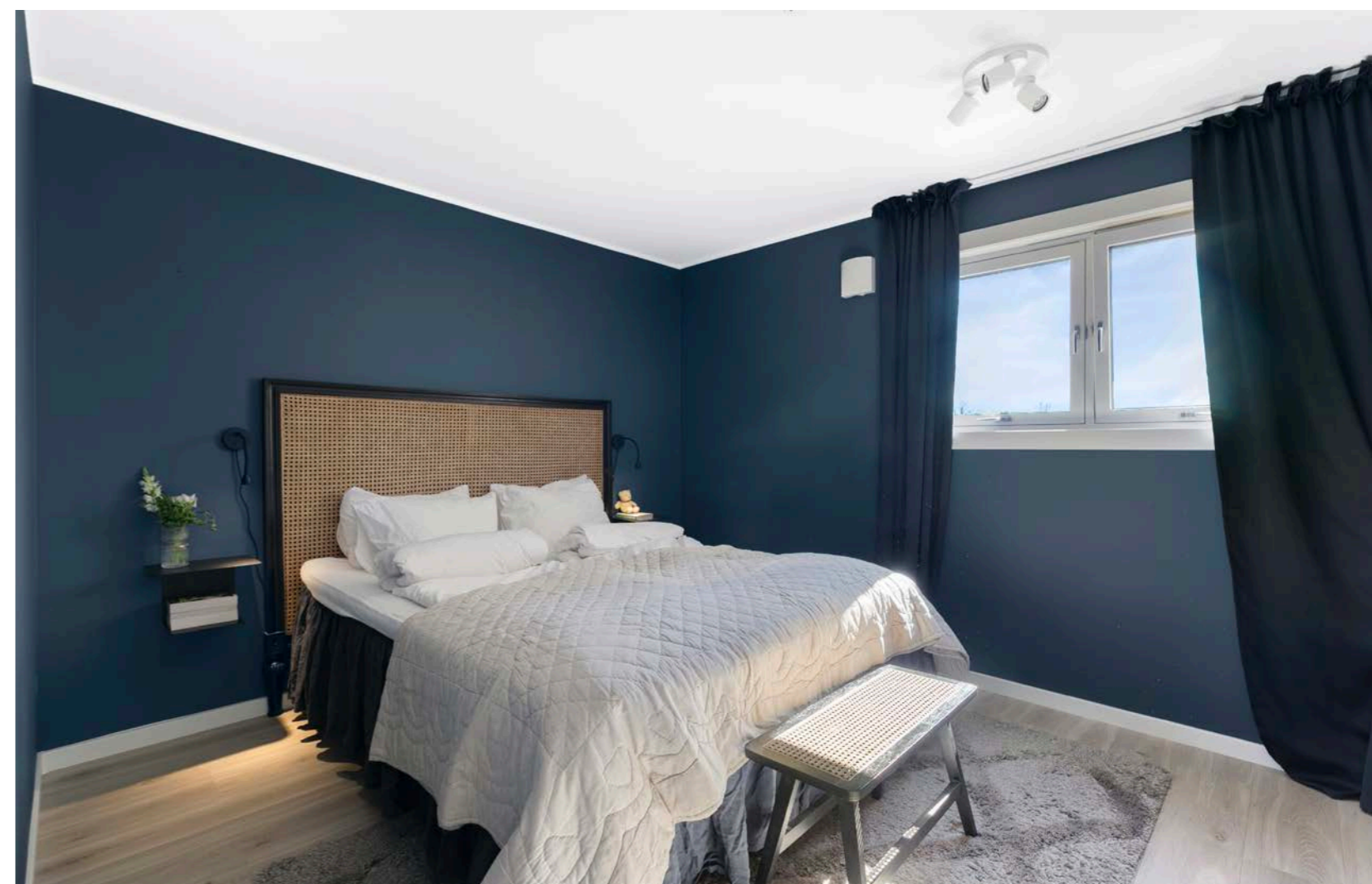
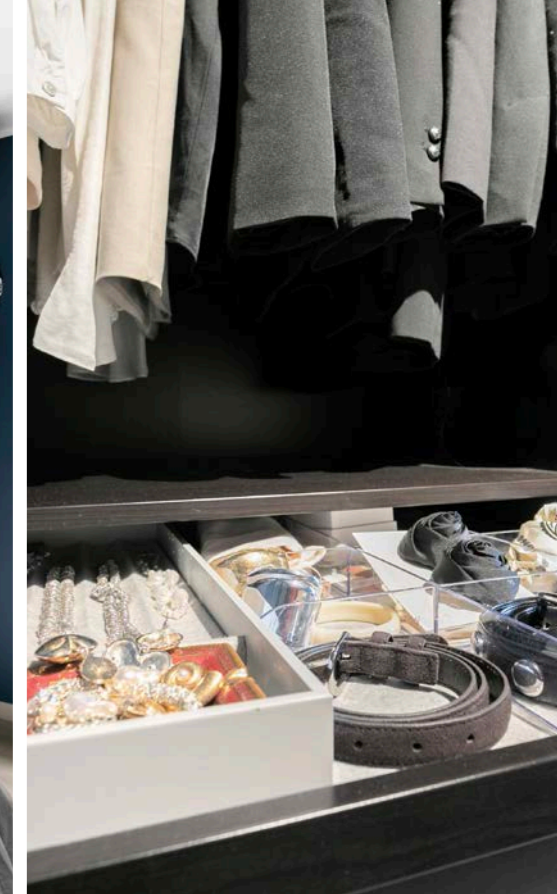
Velkommen inn!

Fra bakkeplan er det heis- eller trappeadkomst til leiligheten som ligger i 4. og 5. etg. I det dere trer over dørstokken forstår dere umiddelbart hvilket gjennomført og moderne hjem dette er. Gangen er romslig med plass til yttertøy og sko. Underliggende varme sikrer en lun velkomst hele året.



Hovedsoverom

Hovedsoverommet er stort og innbydende med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Vegger er malt i en lun farge som bidrar til en god natts søvn. Stor garderobeløsning for klær og sko. Vindu sikrer godt med lys og luft i rommet.





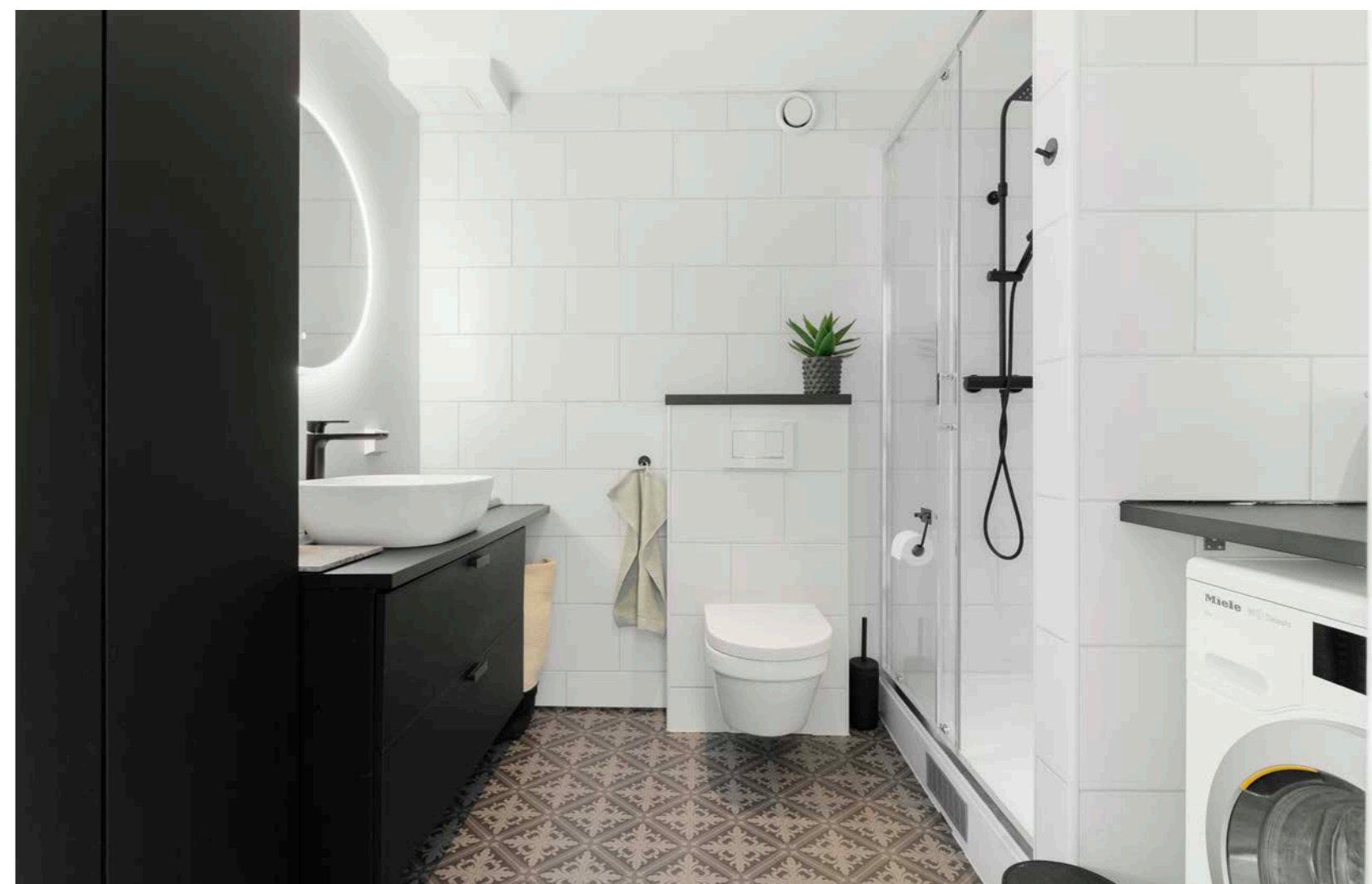
Kort vei fra hovedsoverrommet til badet.



Lekkert baderom

Badet er av god størrelse og ble pusset opp i 2020.

Her får dere alt dere trenger med veggmonterte dusjdører i karr, servant på benkeplate med underskap, speil med lys, høyskap, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.



Barnerom/gjesterom

Boligens andre soverom egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor.



Størrelsen på rommet gjør det enkelt å møblere etter eget behov.

Trapperom

Her er planløsningen godt utnyttet, med kort vei mellom soverom og bad.
Godt med oppbevaringsplass under trapperom.

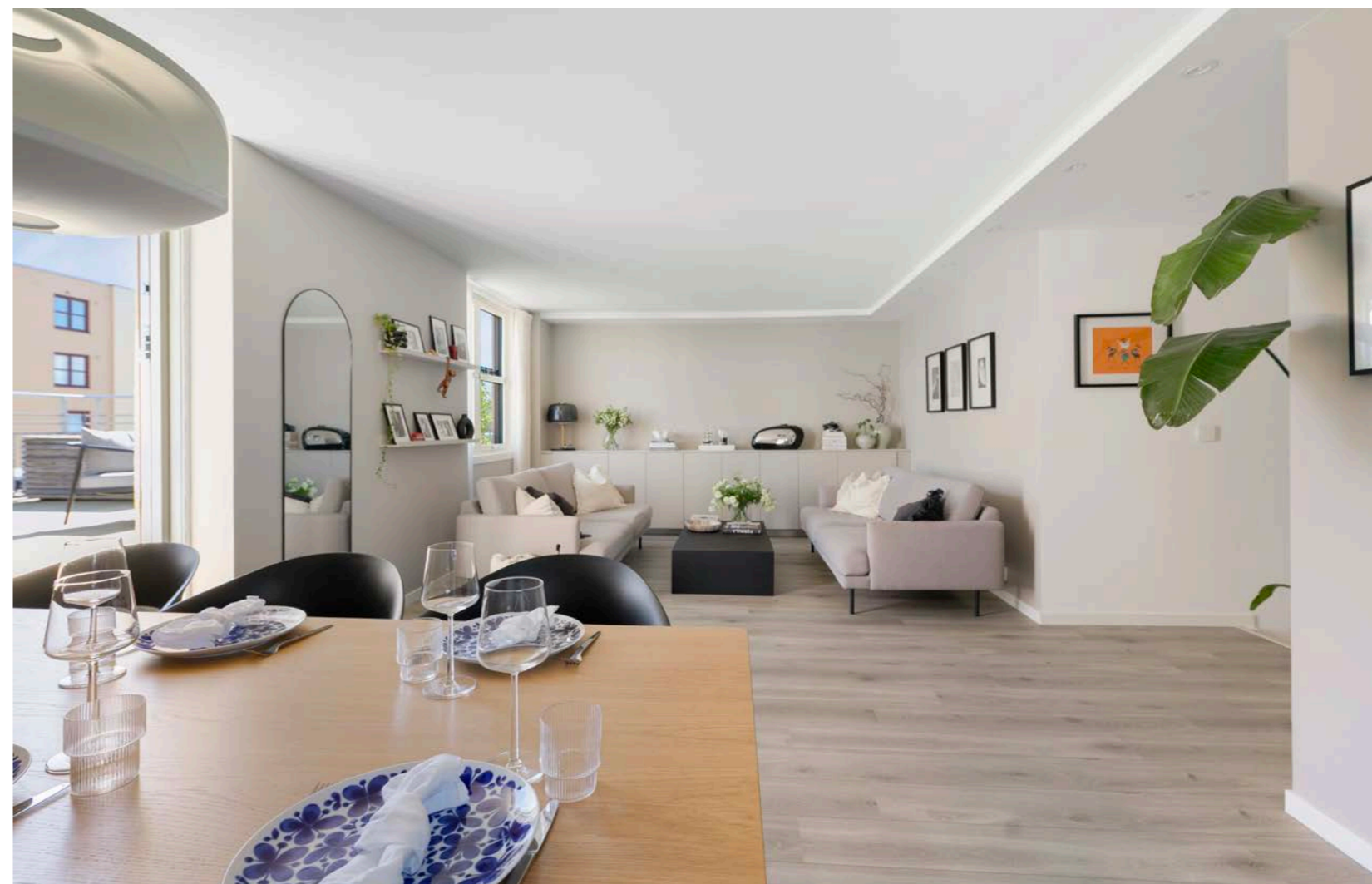




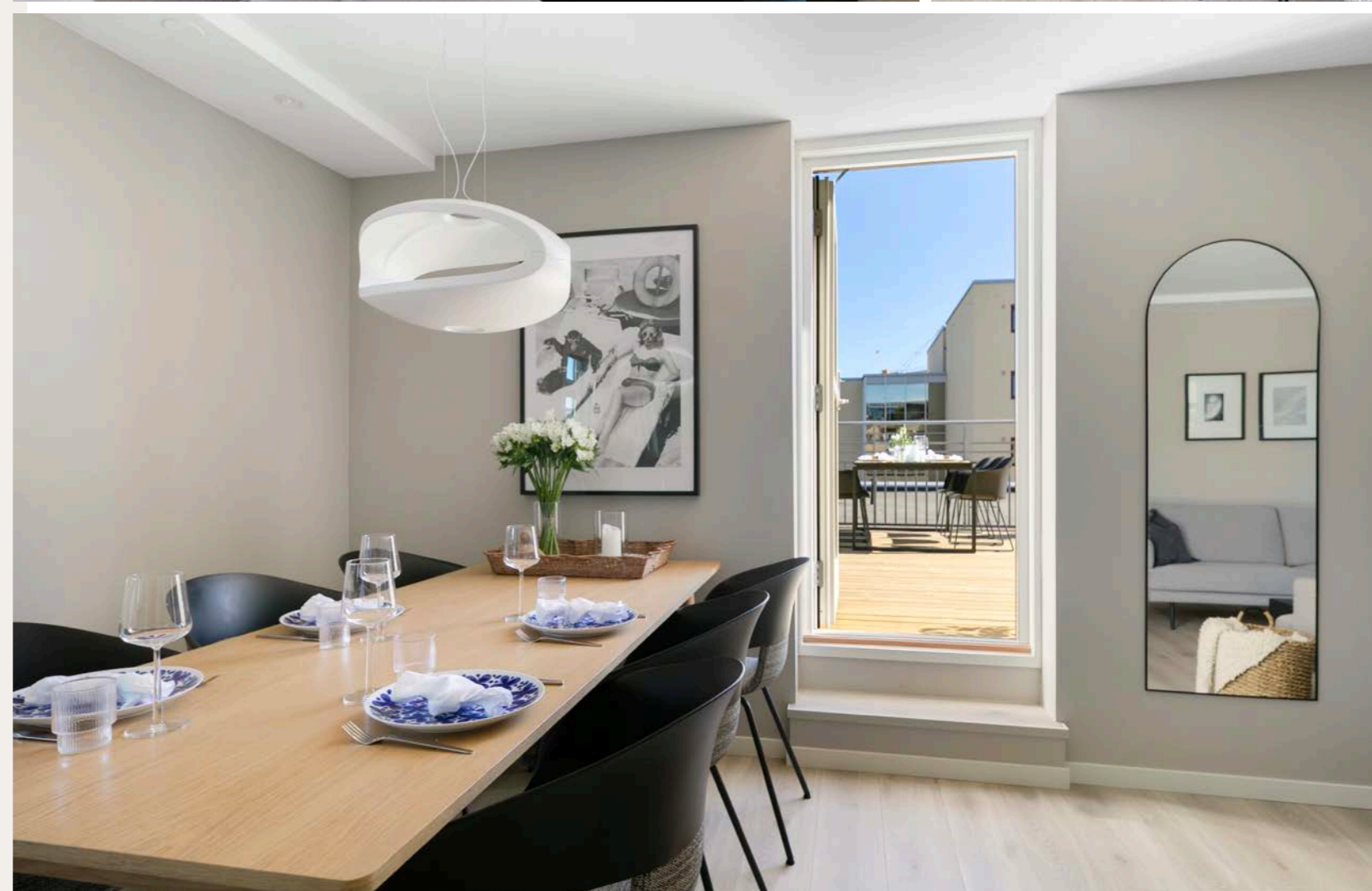
Velkommen til 2. etasje

Lys og sosial stue

Lys og sosial stue med god plass til sofagruppe, bord, og TV/skjenk. Store vinduer mot to himmelretninger sikrer godt med naturlig lys i rommet. Det sosiale rommet har tre naturlige soner - stue, spisestue og kjøkken. Alle vegger er malt i tidløse, behagelige fargetoner som gjør det enkelt å møblere etter egne ønsker og behov. Underliggende gulvvarme i hele etasjen vil dere sette stor pris på - hele året!



Samle familie til fine stunder





Den sosiale løsninger gir rom for å sosialisere og kokkelere på samme tid.

Stilrent kjøkken

Kjøkkenet ble etablert i 2020 med stilren innredning og laminat benkeplate. Det er godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap som gjør det enkelt å holde orden.

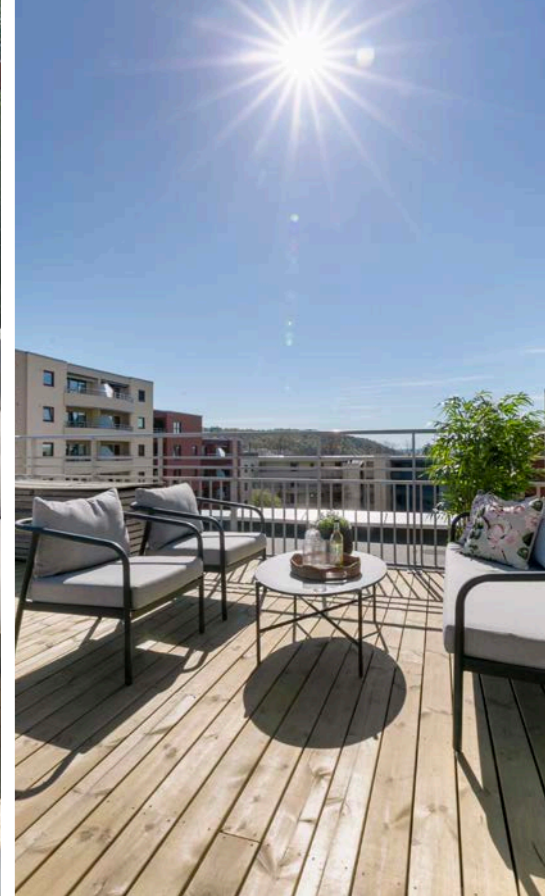
Integrerte hvitevarer med komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er montert komfyrvakt over platetopp.





På de varme dagene er det deilig å kunne sette opp balkongdøren og binde sammen inne- og uterom.

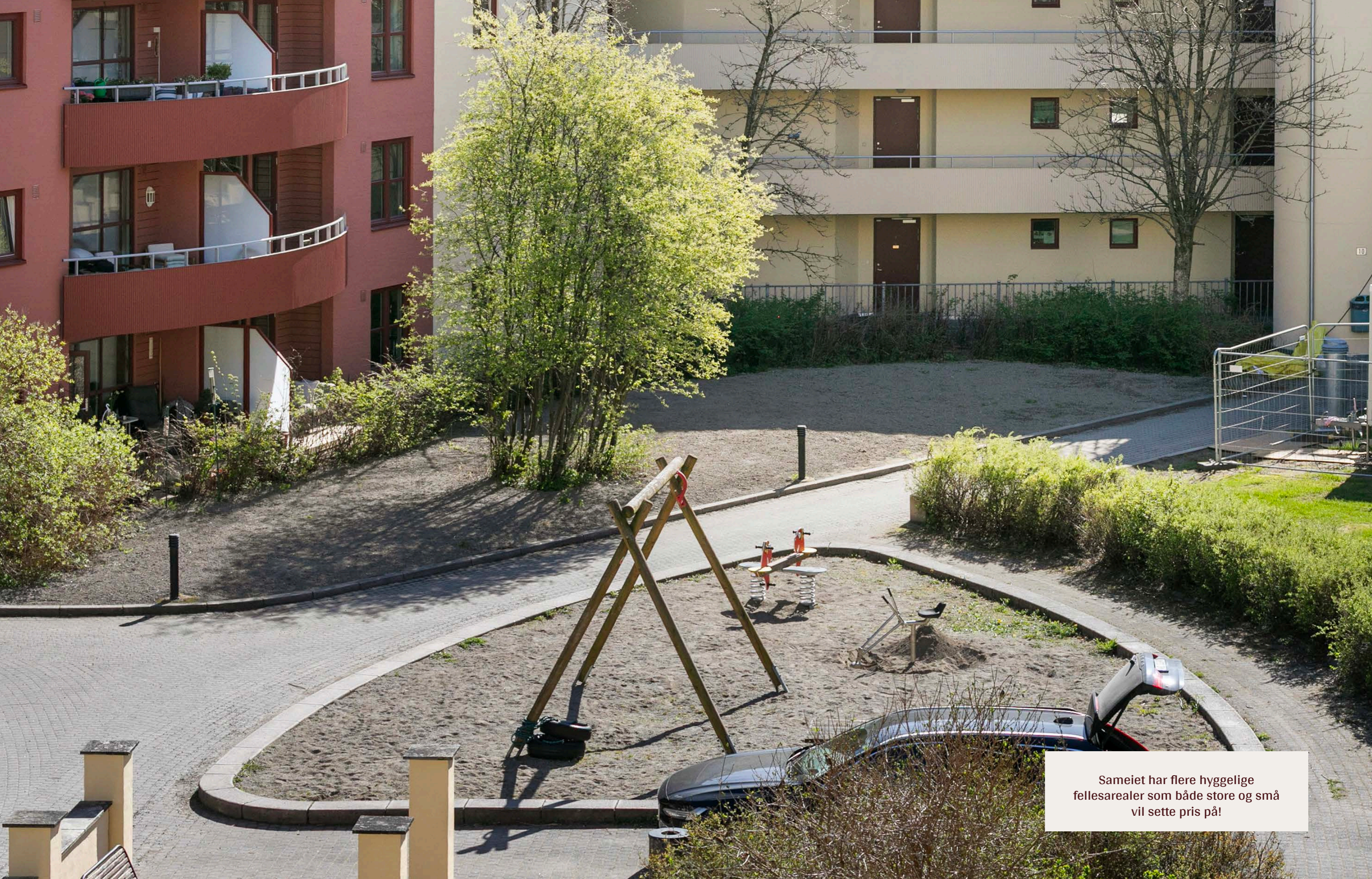
Fantastisk takterrasse



Fra stuen er det direkte utgang til den fantastiske terrassen på 41m²!
Her har dere sol og utsikt hele dagen. Terrassen ble fornyet og utvidet i 2026.
Her er det flere naturlige soner med plass til ulikt møblement, grill og planter.
På vår- og sommerhalvåret blir terrassen som en naturlig forlengelse av stuen, og gir masse ekstra rom for sosialt samvær.



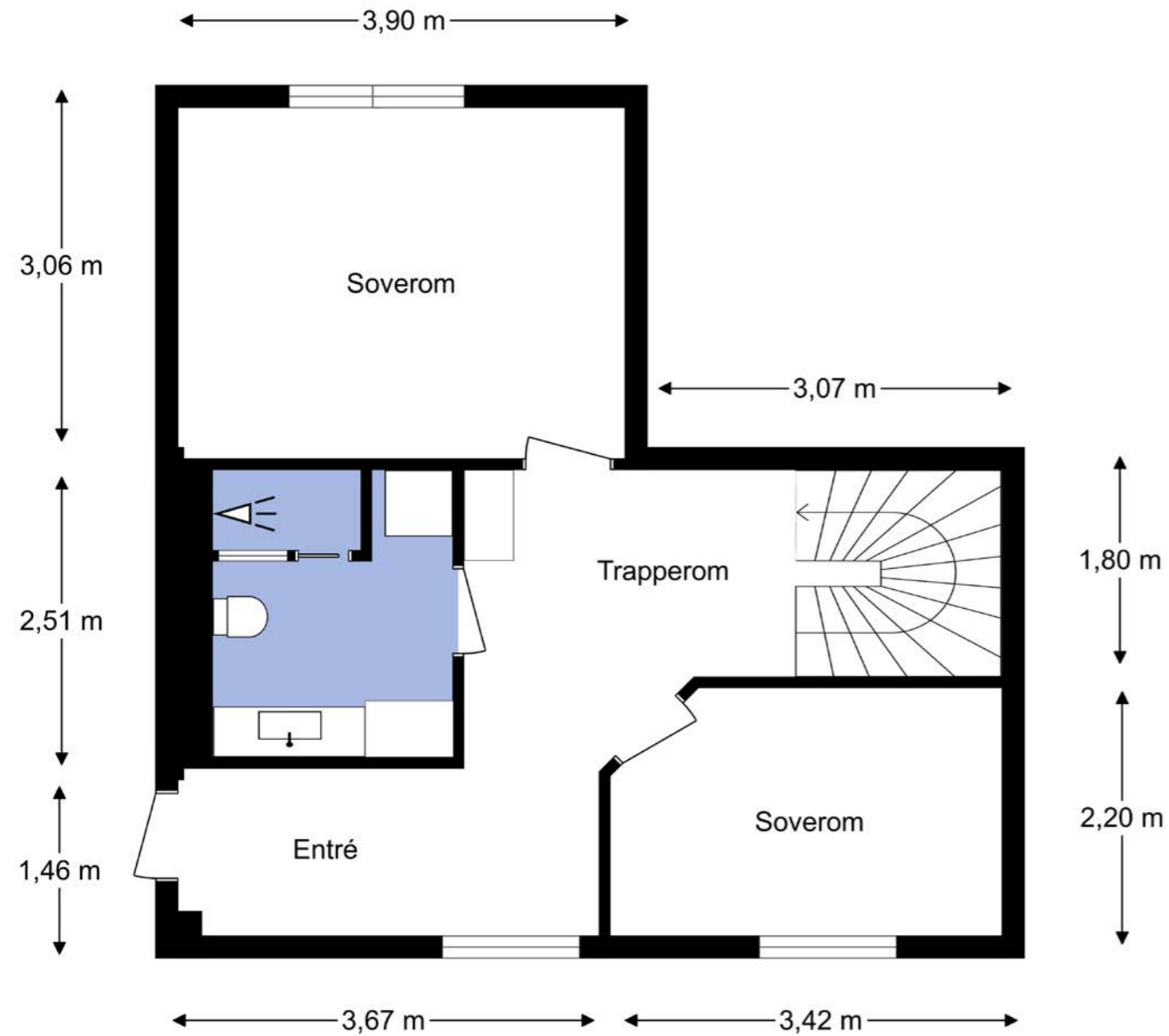
Dette er noe av det dagens eiere selv vil savne aller mest!



Sameiet har flere hyggelige fellesarealer som både store og små vil sette pris på!

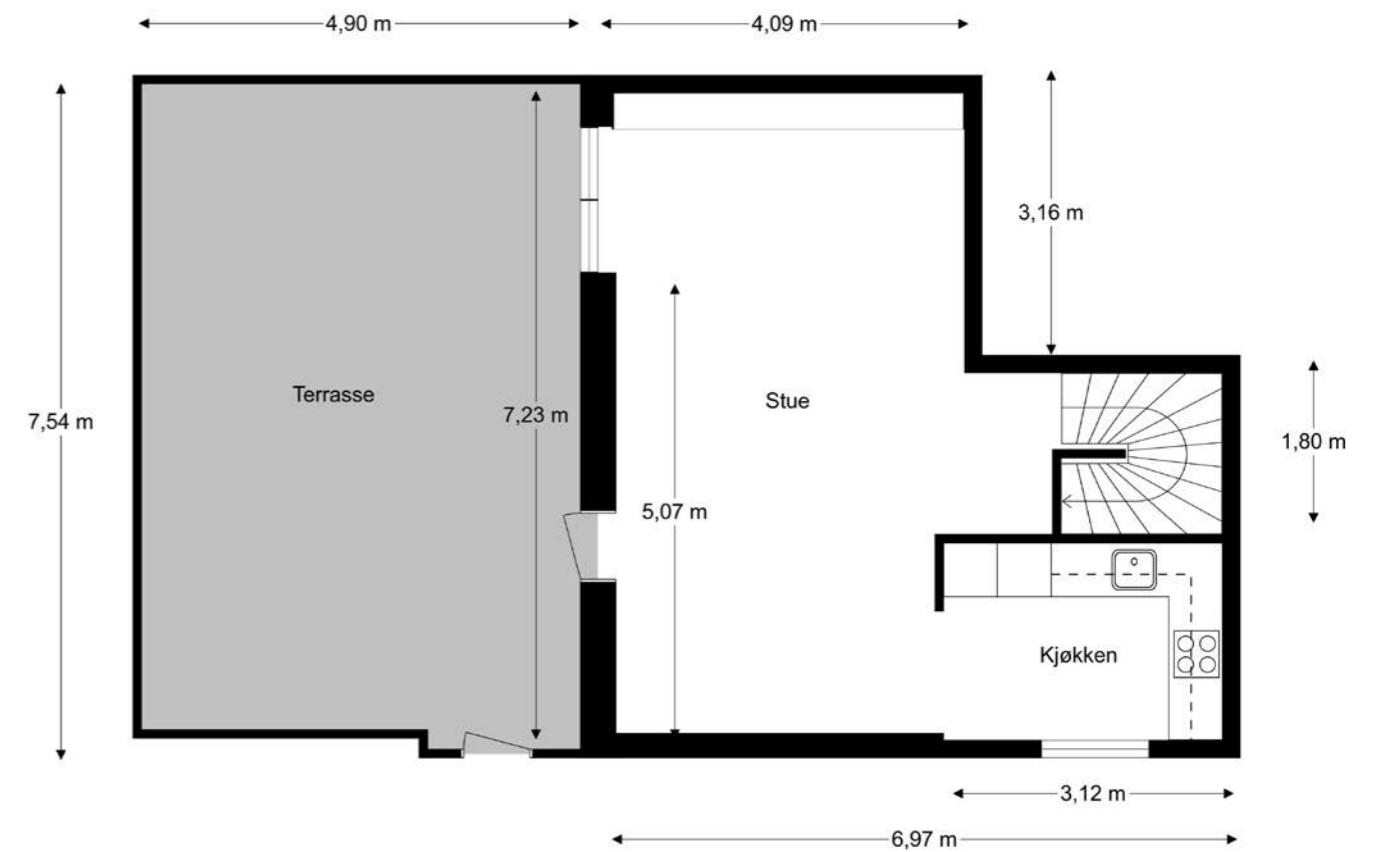
Plantegning

4. etasje




Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

5. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 83 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 90 kvm

TBA: 37 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 og 4 kvm Bod 1. etasje

4. etasje

BRA-i: 41 kvm Bad, entré, trapperom og 2 soverom

5. etasje

BRA-i: 42 kvm Stue/kjøkken og trapperom

TBA fordelt på etasje

5. etasje

41 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det to kjellerboder på 3,9m² og 3,3m².

Bod areal utgjør til sammen 7 m² i BRA-E.

Terrassen er målt til 41,5 m² og er avrundet til 41 m² i TBA.

Disposisjonsrett på boder er gitt av eier/revirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av

romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12722 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med gressplen, bakgård og parkeringsplasser.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Jordal/Kampen øst, et område som er spesielt anbefalt for familier med barn, enslige og etablerere. Området har et svært godt kollektivtilbud med blant annet Ensjø T-banestasjon kun 5 minutters gange unna, og flere busslinjer tilgjengelige fra Etterstadgata, som ligger 6 minutters gange fra eiendommen. Oslo S kan nås på 8 minutter med kollektivtransport.

For barnefamilier finnes det flere skoler i nærheten, inkludert Kampen skole (1-7 kl.) som ligger 6 minutters gange unna, og Jordal skole (8-10 kl.) som ligger 7 minutters gange fra eiendommen. Det er også flere barnehager i området, som Kardemomme barnehage (4 minutters gange) og Kampen barnehage (5 minutters gange).

Dagligvarebutikker som Kiwi Jordal og Spar Ensjø ligger henholdsvis 2 og 5 minutters gange fra eiendommen, og området har et godt utvalg av aktivitetstilbud, inkludert Jordal ballbane og skatepark som ligger 4 minutters gange unna.

Området er vurdert som svært trygt med gode naboskap og et meget bra serverings- og aktivitetstilbud.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en blokk med yttervegger i pusset konstruksjon.

Yttertaket er en flat konstruksjon tekket med papp og beslag.

Leilighetens etasjeskillere er av betong.

Vinduer i boligen har 3-lags glass i trerammer.

Entrédøren er i laminert utførelse med B-30/35db klassifisering.

Balkongdøren er en treramme med 3-lags glass.

Det er adkomst til en terrasse fra stuen.

Terrassedekket er belagt med terrassebord, og rekkverket er utført med spiler i stål.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - Leilighet plan 1 > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er avvik:

TG settes ut i fra manglende dokumentasjon på utførelse av tettesjikt i gulv og vegger Ref: NS3600.

Det er observert glipper rundt samleskap under servant.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

TG settes ut i fra alder på originale kobberør.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Avvik: • Det er avvik:

Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2, da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift. Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert 20-25mm høydeforskjell i plan 1, og opp mot 38mm høydeforskjell i plan 2. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Bygning generelt

- Andre innvendige forhold

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Comfort Bryn AS (2020), Malemester Johannesen AS (2020), Ufaglært (2020)

Beskrivelse: Ny vannføring fra hovedstoppkran til bad (vask, dusj, toalett og vaskemaskin), fra kobberrør til rør-i-rør, samt nytt fordelerskap og avløp for vask. Flytsparkling for avretting og riktig fall, våtromsgodkjent vinylbelegg på baderomsgulv, 10 cm opp på veggen. Våtromsplater og min. 1mm membran på vegg, hjørner og overflater ved toalett, dusj og vaskemaskin. Våtromsmaling Flislegging (utført av utdannet murer) Nedsenking av tak på bad (utført av utdannet tømmer).

3. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Beskrivelse: Våtromsplater og membran utført på vegg, hjørner og gulv ved toalett, dusj og vaskemaskin i forbindelse med oppgradering av baderom i 2020. Sluk er ikke oppgradert (sameiets ansvar).

5. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller

lignende?

Ja

Firmanavn: OCAB AS (2025, 2026), Oslo Murmesterbedrift AS (2026)

Beskrivelse: Det har vært to vannlekkasjer i hhv. 2024 og 2025. Januar 2024 - Sprukket vannrør i 1. etasje som følge av fryst rør. Sameiets forsikring dekket skaden og bygget opp stigledning med økt isolasjon og delvis rør-i-rør. Desember 2025 - Vannlekkasje fra overliggende tak som følge av utett membran. Sameiets forsikring dekket skaden, og det er gjennomført omfattende rehabilitering av overliggende tak (ny membran, isolasjon og takpapp) mars/april 2026.

7. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Firmanavn: Rambøll (2024)

Beskrivelse: Sameiet har kartlagt og funnet spor etter setningsskader. Det er gjennomført oppfølgingsmålinger, som ikke har utviklet seg. Det påvirker hverken dører, vinduer eller annen funksjonalitet i leiligheten.

10. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/ borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Firmanavn: Ufaglært (2026)

Beskrivelse: Ett og annet sølvkre på eget bad. Ikke kjent med annet i sameiet, verken enheter eller i fellesareal.

12. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Dråpe Entreprenør AS (2023)

Beskrivelse: Bytte av varmtvannsberedere i hele sameiet.

14. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Dråpe Entreprenør AS (2023)

Beskrivelse: Bytte av sameiets varmtvannsberedere.

18. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Arkel Oslo (2020), OCAB AS (2024, 2026), Ufaglært (2020)

Beskrivelse: Montering av stikkontakter, downlights, nytt opplegg til kjøkken, nye kurser i sikringsskap og bytte av sikringer i sikringsskap. Bytte av stikkontakter og varmemefolie i 1. etasje. Kontroll og installasjon av stikkontakter i 1. og 2. etasje.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Takterrassen er godkjent utvidet med 15m2 til 37,5m2 etter interngodkjent søknad i sameiet (bruksrett 30 år fra 2022) og godkjent etter søknad til Oslo kommune (202206840).

Takterrassen er oppgradert med nytt tredekke, ink. ekstra lag takpapp og nytt rekkverk i tråd med byggtkniske krav mars/april 2026 i regi av sameiet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

5

Søkt av godkjent ansvarlig søker Archi bygg as, utført av K3 montasje i 2022, saksnummer 202206840. Sameiet

har rehabilitert takflaten i ettertiden, samt etablert ekstra lag takpapp, tredekke/-plating og nytt rekkverk som følge av takrehabiliteringsprosjekt i regi av sameiet.

21. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Archi bygg AS (2022), K3 montasje (2022)

Beskrivelse: Takterrassen er utvidet med 15m2 etter interngodkjent søknad i sameiet (bruksrett 30 år) og godkjent etter søknad til Oslo kommune (202206840). Takterrassen er oppgradert med nytt tredekke, ink. ekstra takpapp og nytt rekkverk i tråd med byggtkniske krav mars/april 2026.

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Sameiet har i forbindelse med rehabiliteringsprosjekt for fasade og tak gjennomført ulike former for tilstandsvurderinger, inkludert setningsskader fra Rambøll, brannteknisk analyse fra Firesafe m.m.

27. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Ja

Beskrivelse: Leiligheten ligger sentralt i Oslo, der det naturlig vil være noe støy som følge av transport, tett bebyggelse. Det har i mitt eie ikke vært

sjenerende for eget vedkommende.

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

Ja

Beskrivelse: Det pågår en godkjenningssprosess for utvidelse av takterrasser som del av rehabilitering av takflater.

29. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja

Beskrivelse: Det er gjennomført et omfattende prosjekt for rehabilitering av fasadene i sameiet (vinduer, fasade, dører, parapet m.m.) og det pågår et rehabiliteringsprosjekt for takflatene i sameiet, inkludert utskiftning av takterrasser (ink. rekkverkshøyde).

30. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Firmanavn: Consolvo (2022)

Beskrivelse: Sameiet har garasjeanlegg i kjeller. Det har vært syreskader og skjevheter i bakken/gulv som er avrettet og det er gjennomført en rehabilitering for garasjeanlegget. Leiligheten har ikke egen parkeringsplass, men anlegget er del av sameiets areal.

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

Ja

Firmanavn: Røransvar og Vaktmesteransvar AS (2020), Ufaglært (2020)

Beskrivelse: Kobling av vann og avløp til kjøkken.

Overflatebehandling (ny gips og maling, lyskasser, gulv, lister m.m.) under veiledning av utdannet tømmer.

34. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Vinduer og dører er byttet som følge av rehabiliteringsprosjekt.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 41 kvm: Bad, entré, trapperom og 2 soverom
TBA 37 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 42 kvm: Stue/kjøkken og trapperom

Kjellerbod:

BRA-e 3 kvm: Bod

Kjellerbod:

BRA-e 4 kvm: Bod

Standard

Leiligheten er oppgradert i perioden 2019-2026, det har oppstått to vannskader som er blitt utbedret i 2024 og 2025.

Arbeidet er blitt utbedret i regi av sameiets forsikring (Tryg Forsikring)

Tilbygg / modernisering

2020: Kjøkken Montering av kjøkken med hvitevarer, (ink. El-anlegg) – Røransvar og vaktmesteransvar AS /kobling av vann til blandebatteri. Egen innsats (kjøkkenmøbler)/Arkel Oslo (el-anlegg).

2020: Overflater Oppgradering av overflater med: rehabgips, gulv, listeri begge etasjer – Egen innsats.

2020 El-arbeid Montering av belysning i trappeløp og 2.etasje.Arbeidet er utført av Arkel Oslo AS

2020 El-arbeid Sikringsskap ble oppgradert samtidig med kjøkken og utført av Arkel Oslo AS

2020 Bad Rehabilitering av bad (rørøpplegg, el-anlegg, membran, vinyl-belegg), untatt sluk da dette er del av sameiets ansvar og eiendom) – Comfort Bryn.

Oppbygning:

Flytsparkel over gammel betong for avretting og fall utført av Malermester Johannessen AS.

Installasjon av rør-i-rør til vask, dusj, toalett og vaskemaskin, samt ny føring av sluk for vask utført av Comfort Bryn AS.

Våtromsplater og min. 1mm smøremembran på vegger, hjørner (hjørnemansjetter) og gulv ved toalett, dusj og vaskemaskin utført via egen innsats. Våtromsgodkjent vinylgulv (Aquarelle) utført av Malermester Johannessen AS opp til 10 cm på hver vegg. Fliser, fugemasse, silikon og våtromsmaling – utført av utdannet murer/egen innsats.

2022: Terrasse Utvidelse av takterrasse med 15m2 i

2022 (søkt og godkjent Oslo kommune) – Archi Bygg AS (saksnummer 202206840).

Diverse arbeid utført ettervannskade:

Som følge av vannlekkasjer er vegger, gulv, lister, varmemefolie, karmlister og el-anlegg kontrollert/renovert i 2024 og 2025 i hhv. 1. og 2. etasje. Utført av OCAB, gjennom sameiets forsikring (Tryg forsikring). Skadenummer N0521258 – 2024

(sprukket vannrør 1. etasje). Skadenummer N1213637 – 2025 (vannlekkasje tak 1. og 2. etasje).

Vinduer/ dører 2025/2026 - Vinduer og dører er byttet som følge av rehabiliteringsprosjekt i regi av sameiet – Oslo Murmesterbedrift as.

Ventilasjon 2025/2026 – Etablert ventilasjonspunkt på hovedsoverom, gang 1. etasje og stue – rehabiliteringsprosjekt i regi av sameiet – Oslo Murmesterbedrift.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter.

Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.

Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap.

Det er montert komfyrvakt over platetopp. Innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Bad:

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Veggmonterte dusjdører i karr, servant på benkeplate med underskap, speil med lys, høyskap, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Terrasse:

Adkomst til terrasse fra stue, med gulvareal på ca. 40m².

Dekke er belagt med terrassebord, rekkverk fremstår med spiler i stål.

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.

. Møbler, vaskemaskin, lampe over spisebord og nattbord medfølger ikke salget.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Som følge av vannlekkasjer er vegger, gulv, lister, varmemefolie, karmplister og el-anlegg kontrollert/renovert i 2024 og 2025 i hhv. 1. og 2. etasje. Utført av OCAB, gjennom sameiets forsikring (Tryg forsikring).

2024:

- Som følge av vannlekkasjer er vegger, gulv, lister, varmemefolie, karmplister og el-anlegg kontrollert/renovert i 2024 og 2025 i hhv. 1. og 2. etasje. Utført av OCAB, gjennom sameiets forsikring (Tryg forsikring).

2020:

- Montering av kjøkken med hvitevarer, (ink. El-anlegg) Røransvar og vaktmesteransvar AS / kobling av vann til blandebatteri Egen innsats (kjøkkenmøbler)/Arkel Oslo (el-anlegg)
- Oppgradering av overflater med: rehabgips, gulv,

listeri begge etasjer - Egen innsats.

- Montering av belysning i trappeløp og 2.etasje. Arbeidet er utført av Arkel Oslo AS
- Sikringsskap ble oppgradert samtidig med kjøkken og utført av Arkel Oslo AS
- Rehabilitering av bad (rørproplegg, el-anlegg, membran, vinyl-belegg), untatt sluk da dette er del av sameiets ansvar og eiendom) – Comfort Bryn.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2026:

- Vinduer og dører er byttet som følge av rehabiliteringsprosjekt i regi av sameiet - Oslo Murmesterbedrift as.
- Etablert ventilasjonspunkt på hovedsoverom, gang 1. etasje og stue - rehabiliteringsprosjekt i regi av sameiet - Oslo Murmesterbedrift.
- Seksjon 304 har midlertidig enerett til takareal som tilstøter seksjonens terrasse, to meter ut i lengde og opptil 15 m², avgrenset i henhold til vedtatte byggetegninger behandlet på ekstraordinært årsmøte våren 2026. Seksjon 304 overtar alle kostnader ved oppgradering og alt fremtidig vedlikehold av dette arealet. Eneretten gjelder i 30 år fra årsmøtevedtak av 01.04.2026.
- Rehabilitering av takterrasser og rekkverk
- Riving av platting
- Tekking av takflater
- Nødoverløp
- Tilfarergulv med 28mmx120mm impregnert terrassegulv, synlige skruer.
- Nytt rekkverk
- Nye porter

2025:

- Rehabiliteringen av fasadene har gått fra planlegging til utførelse.
- I tilknytning til maling og tagging er det utredet og

igangsatt bruk av "offersjikt" for enklere fjerning av håndtering av tagging.

- Det er også igangsatt rehabilitering av deler av takene etter avdekket fuktskader.
- Skilleveggene på balkong- og markterrasser er gitt ny utforming.
- oppgradering av adgangssystem (Defigo).

2023:

- Varmtvannsberedere i hele sameiet skiftet i 2023, av Dråpe Entreprenør AS.
- Markiser og utvendige persiener er tillatt satt opp. I henhold til vedtak skal markiser være grå med fargekode: 338-665. Utvendige persiener på vinduene skal være i samme rødfarge som vinduskarmene, fargekode: NCS 4050Y80R.

2022:

- Utvidelse av takterrasse med 15m² i 2022 (søkt og godkjent Oslo kommune) - Archi Bygg AS (saksnummer 202206840).

Parkering

Det er mulig å leie garasje plass om ønskelig.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 6614951

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med

oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner, varmemefolie i gulv og gulvvarme på bad.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 7 750 000

Omkostninger kjøper

7 750 000 (Prisantydning)

235 420 (Andel av fellesgjeld)

7 985 420 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger 199 620 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

201 010 (Omkostninger totalt)

212 910 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

215 710 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

8 186 430 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 198 330 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 201 130 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli innført eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det

gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og evtuellet øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 om 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

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 6 031,41 kr i måneden

- Spesifiserte komponenter:

Felleskostnader

- Beløp: 6 031,41 kr

- Periode: i måneden

- Hva felleskostnader dekker: Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

- Planlagt økning fellesgjeld: Vedtatt låneopptak på 70 000 000 kr i forbindelse med rehabilitering av sameiet. Lånet delutbetales. Det er lagt ut estimert fordeling av lånet på VIBBO som alle beboerne har fått. Lånet delutbetales gjennom prosjektperioden og oppgitt fellesgjeld endres derfor fra måned til måned etterhvert som lånet delutbetales. Det er

vedtatt administrasjonsavtale med mulighet for å innfri andel fellesgjeld for dette lånet. Mulighet for innfrielse vil først være mulig når lånet er utbetalt og prosjektet anses ferdigstilt. Dette vil informeres om på Vibbo når blir aktuelt. Det er utover 70 millioner, blitt behov for ytterligere låneopptak på 5 millioner som delutbetales ilt prosjektperioden. Estimert ferdig Q3. Disse midlene blir det ikke administrasjonsavtale på, i motsetning til disse 70 millioner kronene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6031.41

Andel Fellesgjeld

Kr 235 420

Info fra selger vedr. økning i fellesgjeld: Basert på 70 mill. kr. låneopptak for fasadeprosjektet er andel fellesgjeld 285 755,- kr for seksjon 304 (som publisert i Vibbo i 2025). I tillegg er det ytterligere 5 millioner for takprosjektet i låneopptaket for sameiet som enda ikke er fordelt. fellesgjeld for denne seksjonen bli ca. 306.166,- når hele lånet er fordelt. Dette forutsetter at takprosjektet holder budsjettet og at det ikke oppstår ytterligere vedlikeholdsbehov som fører til ytterligere økt låneramme, brøkfordelingen er korrekt eller at det ikke utføres endring i brøk i sameiet.

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

29.04.2026

Andel fellesformue dato

31.12.2025

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

Pågående saker:

Vedtatt låneopptak på kr 70 000 000 i forbindelse med rehabilitering av sameiet. Lånet delutbetales. Det er lagt ut estimert fordeling av lånet på VIBBO som alle beboerne har fått. Lånet delutbetales gjennom prosjektperioden og oppgitt fellesgjeld endres derfor fra måned til måned etterhvert som lånet delutbetales. Det er vedtatt administrasjonsavtale med mulighet for å innfri andel fellesgjeld for dette lånet. Mulighet for innfrielse vil først være mulig når lånet er utbetalt og prosjektet anses ferdigstilt. Dette vil informeres om på Vibbo når blir aktuelt. Det er utover kr 70 millioner, blitt behov for ytterligere låneopptak på kr 5 millioner som delutbetales ila prosjektperioden. Estimert ferdig Q3. Disse midlene blir det ikke administrasjonsavtale på, i motsetning til disse 70 millioner kronene. (Se oppdatert info under fellesgjeld).

- Ny vaktmester: Sameiet har ansatt vaktmester fra

1. juni som overtar etter dagens vaktmester.

- Fasade. og takprosjekt: Sameiet har overtatt fasadeprosjektet, men følger opp feil/mangler mot entreprenør, ink. utbedring av ødelagte eller skadede fellesarealer (plen, busker m.m.). Pga. utfordringer med utette tak er det satt i gang et større takrehabiliteringsprosjekt med samme entreprenør som ved fasadeprosjektet. Dette har medført en ytterligere økning av lån på 5 000 000,- for å dekke kostnadene til dette. Resultatet blir en ny fasade, med nye vinduer, dører og overflater, samt nytt og tett tak for hele sameiet. Dette kan blant annet benyttes som argument for å redusere forsikringspremie.

Felleskostander har akkurat økt som følge av nytt lån og økte kostnader, men det er ikke varslet (per 03.05.26) ytterligere økninger som følge av prosjektet, her vil blant annet administrasjonsavtale kunne føre til at anslått 285 000 kan betales ned direkte gjennom annen finansiering (utvidelse av eget lån), mens de siste 20-30.000 må betales inn via felleskostnader.

Ekstraordinær generalforsamling:

Sak nr. 4 fra det ekstraordinære generalforsamlingen i 2026 ble ikke vedtatt, og dagens vedtekter med bestemmelser legges til grunn. For seksjon 304 betyr det at takutvidelsen er godkjent 30 år fra 2022.

Takutvidelse: Jfr. vedtaket ifm. utvidelse av takterrasse er det varslet at eier må bekoste utgiftene knyttet til delen som er utvidet, **for seksjon 304 er 57 925,- Ink. mva. Dette betales av dagens eiere.**

Fra årsberetning 2025:

STYRETS ARBEID I 2025

Sameiet Jordal Terrasse er et eierseksjonssameie med 315 seksjoner, hvorav garasjeseksjonen har 174 andelseiere. Anslagsvis utgjør dette minst 1 000 eiere, medboere og leietakere.

Sameiet har ikke ansatt daglig leder. Styret – og i særdeleshet styreleder – har derfor ivarett mange oppgaver som normalt ville ligget til daglig ledelse og eventuelt oppdrag å representere sameiet som byggherrerepresentant. Dette omfatter blant annet diverse møter, rapportering til styret, koordinering, oppfølging og kommunikasjon med leverandører, entreprenører og beboere. Omfanget er så omfattende at det ikke anses hensiktsmessig med detaljert redegjørelse ut over følgende hovedpunkter:

1. Fasaderehabilitering og takutbedringer
Rehabiliteringen av fasadene har gått fra planlegging til utførelse. Prosjektet følger per nå både fremdrifts- og økonomiplan.

Det er også igangsatt rehabilitering av deler av takene etter avdekket fuktskader. Skadene skyldes tidligere arbeid av lav kvalitet som det ikke ble reklamert på innen fristen. Forsikringsselskapet har varslet avslag på dekning av følgeskader, og utbedring haster.

Personal og driftsoppgaver:

Det er etablert reviderte rutiner for husbråk og fremgangsmåte ved utkastelse.

Forbedringer og vedlikehold:

- Skilleveggene på balkong- og markterrasser er gitt

ny utforming.

- Det er innhentet og vurdert tilbud på ny dørautomatikk, vandalsikring og oppgradering av adgangssystem (Defigo). Eventuelle utvidelser av døråpnersystemet vurderes fortløpende.
- Det er funnet en løsning for lesere til heisene i forbindelse med utfasing av gamle nøkkelsystemer.
- Problemer med bobler i balkonggulv fra tidligere rehabilitering (2016) er utredet.
- Det er oppdaget fukt i etasjeskiller i flere leiligheter, knyttet til nedstøpte rør. Styret følger opp ansvar og mulige tiltak. Arbeidet er ikke ferdigstilt.
- Det arbeides jevnlig med opprydding av hensatte sykler. Styret vurderer også å regulere adgangen til sykkelboder etter søknad, for å begrense feilbruk.

Planlagt vedlikehold:

- Styret har utarbeidet planer for videre oppfølging av tak og tekniske installasjoner.
- Det er igangsatt og utvidet antall målepunkter for overvåking av mulig setningsproblematikk, særlig i forbindelse med boligprosjekt på nabotomten.
- Styret vurderer oppussing av uthomhus-arealene når økonomien tilsier at dette er forsvarlig.
- Styret vurderer oppussing av fellesarealene i Høyhusene (inngangspartier, trapper og korridorer) når økonomien tilsier at dette er forsvarlig

5. Økonomi og forhandlinger

- Styret har jobbet aktivt med økonomistyring og kontrollert fakturaer. Feilfaktureringer er avvist, og sameiet har spart betydelige beløp.
- Forretningsføreravtalen med OBOS Eiendomsforvaltning AS er reforhandlet etter vurdering av alternative forretningsførere. Dette ga en besparelse på ca. kr 115 000.
- Det er inngått ny låneavtale med OBOS-banken,

med mulighet for individuell nedbetaling. Muligheten for å innfri egen andel av fellesgjelden gjelder imidlertid først etter at lånet er utbetalt, noe som skjer etter ferdigstilling av rehabiliteringsprosjektet. Mer info vil bli lagt ut på Vibbo når første mulighet byr seg.

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,-

INNTEKTER:

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet primært grunnet økning i felleskostnader innført i 2024
- Regnskap 2024: 16 397 715 kr
- Budsjett 2024: 15 874 000 kr
- Avvik: +523 715 kr
Budsjettet for 2024 ble laget før styret varslet økninger i felleskostnadene, som trådte i kraft i løpet av 2024 (varslet i 2023, implementert fra en eller flere måneder i 2024). Derfor er det naturlig og forventet at inntektene ble høyere enn budsjettet. Styret har også jobbet med merinntekter på leieavtaler som også har bidratt til høyere inntekter enn budsjettet.

KOSTNADER:

Driftskostnadene i 2024 ble høyere enn budsjettet, noe som i hovedsak skyldes påbegynnende arbeid for det omfattende vedlikeholdsarbeidet som ble vedtatt i desember 2024 på ekstraordinært årsmøte. Med dette har det i 2024 medført bruk av eksterne rådgivere i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter. Dette inkluderer blant annet fasaderehabilitering, tekniske tilstandsvurderinger og tiltak knyttet til infrastruktur for elbillading og energikartlegging. Selv om tiltakene var varslet og felleskostnadene ble justert for å dekke disse, ble ikke budsjettet for 2024 fullt ut oppdatert i forkant av endringene. Budsjettavviket må derfor sees i lys av dette.

Styret vurderer at tiltakene som er gjennomført:

- har vært nødvendige for å opprettholde og forbedre sameiets tekniske tilstand,
- vil bidra til redusert risiko for fremtidige kostnader og driftsavbrudd,
- og har vært styrt innenfor rammene av vedtatte prosjekter og planlagt utvikling.

Sameiet står fremover med en styrket bygningsmasse og reduserte lånekostnader for tidligere prosjekter gjennomført i garasjen, som resultat av strategiske nedbetaling av gjeld gjennom oppsparte midler.

FINANSKOSTNADER:

Finanskostnader er lavere enn budsjett som følge av at lånet i OBOS-banken er redusert fra 3,07 mill. til 1,5 mill. i 2024. Dette tilsvarer en nedbetaling på ca. 1,57 millioner som er ført i balanseregnskapet under langsiktig gjeld.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet med kr 856 068

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 232, bruksnummer 433, seksjonsnummer 304 i Oslo kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument på eiendommen fra 1991.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/232/433/304:

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: 304
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 83/24714
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 315 SEKSJONER

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Formuesverdi:

Formuesverdi primærkr 1 807 710
Formuesverdi primær år2024
Formuesverdi sekundærkr 7 230 841
Formuesverdi sekundær år2024

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig med tilhørende anlegg

Eiendommen følger reguleringsplan S-3142 (Endret reguleringsplan for Hedmarksgt. 20 m.fl., Trikkehalltomta på Kampen) og detaljregulering S-4918 (Detaljregulering for Jordal idrettspark). Plan S-3142 regulerer området til byggeområde for boliger, offentlig bygning og barnehager. Plan S-4918 regulerer området til idrettsanlegg, samferdselsanlegg og grønstruktur.. 11.10.1989 og 07.09.2016

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015–2030, vedtatt 23.09.2015. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til arealbruk Indre by (utviklingsområder).

Eiendommen omfattes av hensynssoner for ras- og skredfare (H310), bevaring av naturmiljø (H560) og bevaring av kulturmiljø (H570) i henhold til reguleringsplan S-4918. Kommuneplanen viser også hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570).

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett 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.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Nina Friis Stensland
Partner/Eiendomsmegler
nina.friis.stensland@aktiv.no
Tlf: 980 84 142

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS,
organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

01.05.2026

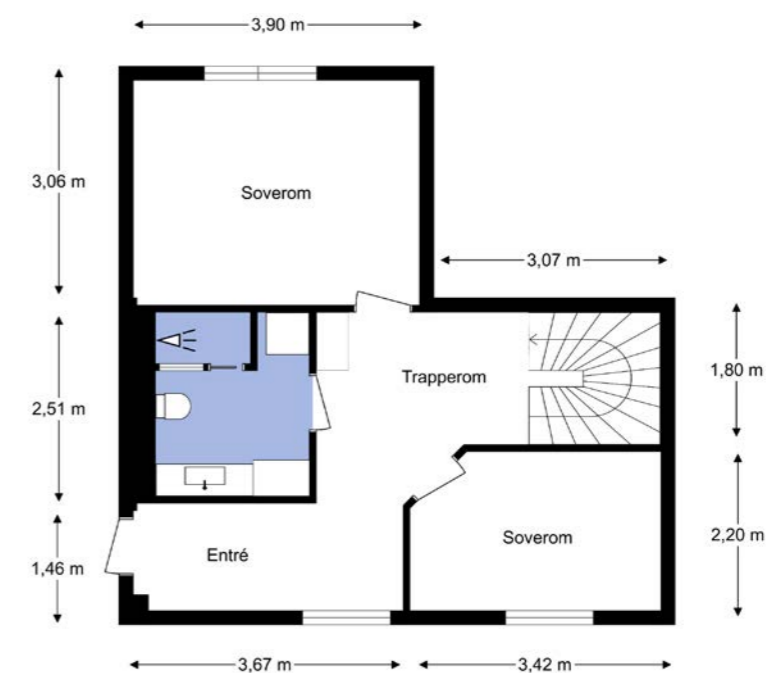
Tilstandsrapport

Jordal terrasse 14 , 0658 OSLO

OSLO kommune

gnr. 232, bnr. 433, snr. 304

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 11838-26072

Eiendomsverdi ref nr: JM8815

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Rapportansvarlig



Glenn-Erik Larsen

glenn@takspartner.no

905 31 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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 straktiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

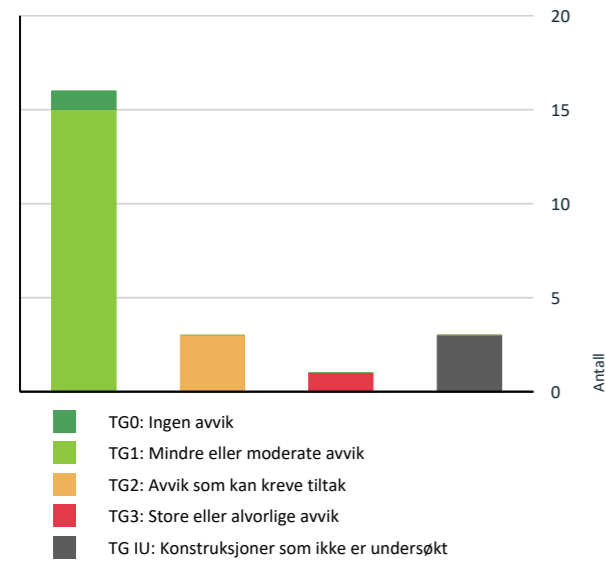
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til plan og bygg.

Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget/bruksendret uten byggemeldte tegninger.

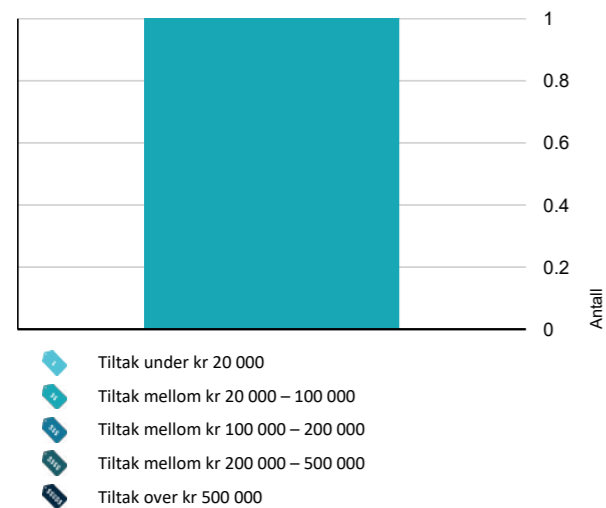
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Jordal terrasse 14. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - Utvendig > Bygning generelt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - Våtrom > Leilighet plan 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar	
1992		
Anvendelse		
Standard		
Vedlikehold		
Tilbygg / modernisering		
2020	Kjøkken	Montering av kjøkken med hvitevarer, (ink. El-anlegg) – Røransvar og vaktmesteransvar AS /kobling av vann til blandebatteri Egen innsats (kjøkkenmøbler)/Arkel Oslo (el-anlegg)
2020	Overflater	Oppgradering av overflater med: rehabgips, gulv, listeri begge etasjer – Egen innsats.
2020	El-arbeid	Montering av belysning i trappeløp og 2.etasje. Arbeidet er utført av Arkel Oslo AS
2020	El-arbeid	Sikringsskap ble oppgradert samtidig med kjøkken og utført av Arkel Oslo AS
2020	Bad	Rehabilitering av bad (røropplegg, el-anlegg, membran, vinyl-belegg), untatt sluk da dette er del av sameiets ansvar og eiendom) – Comfort Bryn. Oppbygning: Flytsparkel over gammel betong for avretting og fall utført av Malermester Johannessen AS. Installasjon av rør-i-rør til vask, dusj, toalett og vaskemaskin, samt ny føring av sluk for vask utført av Comfort Bryn AS. Våtromsplater og min. 1mm smøremembran på vegger, hjørner (hjørnemansjetter) og gulv ved toalett, dusj og vaskemaskin utført via egen innsats. Våtromsgodkjent vinylgulv (Aquarelle) utført av Malermester Johannessen AS opp til 10 cm på hver vegg. Fliser, fugemasse, silikon og våtromsmaling – utført av utdannet murer/egen innsats.
2022	Terrasse	Utvidelse av takterrasse med 15m2 i 2022 (søkt og godkjent Oslo kommune) – Archi Bygg AS (saksnummer 202206840).
	Diverse arbeid utført etter vannskade	Som følge av vannlekkasjer er vegger, gulv, lister, varmemefolie, karmilister og el-anlegg kontrollert/renovert i 2024 og 2025 i hhv. 1. og 2. etasje. Utført av OCAB, gjennom sameiets forsikring (Tryg forsikring). Skadenummer N0521258 – 2024 (sprukket vannrør 1. etasje). Skadenummer N1213637 – 2025 (vannlekkasje tak 1. og 2. etasje).
	Vinduer/ dører	2025/2026 - Vinduer og dører er byttet som følge av rehabiliteringsprosjekt i regi av sameiet – Oslo Murmesterbedrift as.
	Ventilasjon	2025/2026 – Etablert ventilasjonspunkt på hovedsoverom, gang 1. etasje og stue – rehabiliteringsprosjekt i regi av sameiet – Oslo Murmesterbedrift.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Blokken fremstår med yttervegger i pusset konstruksjon. Leilighetens etasjeskillere i betong. Yttertak i flat konstruksjon, tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarng. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler

Tilstandsrapport

som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

MerK. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Beskrivelse

Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering. Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør i treramme med 3-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Det mangler en feilist ved terskel.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til terrasse fra stue, med gulvareal på ca. 41,5m². Dekke er belagt med terrassebord, rekkverk fremstår med spiler i stål.

INNSENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Laminat.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:

Tilstandsrapport

Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,36m.

🚩 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, begge plan ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 20-25mm høydeforskjell i plan 1, og opp mot 38mm høydeforskjell i plan 2.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert 20-25mm høydeforskjell i plan 1, og opp mot 38mm høydeforskjell i plan 2.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å rette opp skjevheter i gulv, må det benyttes avrettingsmasse under parkett.
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: 20 000 - 100 000

🟢 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp fremstår med malte vanger/ rekkverk og laminat i trinn.

🟢 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fremstår med: glatte dørblander i malt utførelse.
Dørblander, dørridere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

🚩 TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

Tilstandsrapport

LEILIGHET PLAN 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble bygget i regi av eier på følgende måte:

Flytsparkel over gammel betong for avretting og fall utført av Malermester Johannessen AS.

Installasjon av rør-i-rør til vask, dusj, toalett og vaskemaskin, samt ny føring av sluk for vask utført av Comfort Bryn AS.

Våtromsplater og min. 1mm smøremembran på vegger, hjørner (hjørnemansjetter) og gulv ved toalett, dusj og vaskemaskin utført via egen innsats.

Våtromsgodkjent vinylgulv (Aquarelle) utført av Malermester Johannessen AS lagt opp til 10 cm på hver vegg.

Fliser, fugemasse, silikon og våtromsmaling utført av utdannet murer/egen innsats.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

LEILIGHET PLAN 1 > BAD

🟢 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser og malte plater.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

LEILIGHET PLAN 1 > BAD

🟢 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinyl belegget og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 40 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

LEILIGHET PLAN 1 > BAD

🚩 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast er plassert i dusjsonen.
Det er vinylbelegg som er benyttet som tettesjikt.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales

Tilstandsrapport

derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørnlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra manglende dokumentasjon på utførelse av tettesjikt i gulv og vegger Ref: NS3600.

Det er observert glipper rundt samleskap under servant.

Konsekvens/tiltak

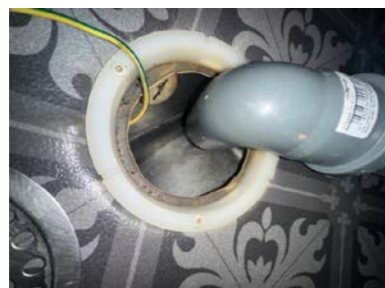
- Tiltak:

Ved manglende dokumentasjon på utført arbeid, kan man ikke bekrefte utførelse på underliggende konstruksjoner.

Fremskaffelse av dokumentasjon fra utførende anbefales.

Dusjvann føres rett i sluk via avløpsrør, dette minsker belastning på gulvkonstruksjon.

Tetting rundt samleskap må utføres, for å tilfredstille krav for tettesjikt. Unlatt utførelse kan føre til fukt i åpen konstruksjon.



Sluk i plast med klemring for membran



Glipper mellom samleskap og vegg.

LEILIGHET PLAN 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Veggmonterte dusjdører i karr, servant på benkeplate med underskap, speil med lys, høyskap, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

LEILIGHET PLAN 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon på bad fremstår med: ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørblad for tilluft.

Tilstandsrapport

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull.

Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

LEILIGHET PLAN 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking mot bad viser måling på, 35 % Relativ fuktighet i veggskille.

Kritisk grense for relativ fuktighet (RF) i en vegg mot bad, avhenger av hvilket materiale som ligger i konstruksjonen. Det finnes ikke én universell prosent, men byggforsk og bygningsfysikk opererer med omtrentlige kritiske RF-grenser der mugg og råte begynner å utvikle seg.

Det er ikke akseptabelt at konstruksjonen bak membran eller våtromsplater, overstiger ca. 75–80 % RF over lengre tid.

KJØKKEN

LEILIGHET PLAN 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integreerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskapp. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

LEILIGHET PLAN 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter, i tillegg er det mekanisk avtrekk på kjøkken..

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kjøkken:
Vanntilførsel med kobberør.

Bad:
Det er skjulte plastrør til installasjonene, samleskap for rørkurser er plassert i servantskap.

Hovedstoppekran:
Kraner er plassert over himling i entre, kraner er testet og fungerer tilfredstillende.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

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

TG settes ut i fra alder på originale kobberør.

Kobberør i norske boliger har en forventet levetid på 30–50 år, men kan vare betydelig lenger (opp mot 100+ år) under gode forhold. Levetiden avhenger sterkt av vannkvalitet (surt vann gir kortere levetid) og rørtykkelse. Vannrør i kobber fra 1960–1990-tallet er vanlige, og bør sjekkes for «pitting» (små hull) etter ca. 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Eldre vanntilførsel bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør.

Det anbefales å montere Waterguard/ vannstopper på vanninstallasjoner på kjøkken. Unnlatt montering av Waterguard, kan føre til større skader på nærliggende konstruksjoner ved lekkasje fra vannrør.



Røropplegg i kjøkkenbenk



Stoppekraner plassert i luke i entre

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer

Tilstandsrapport

omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig ventilasjon via spalter i yttervegg, samt mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt talfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2, da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift. Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig ventilasjon fungerer tilfredsstillende, ut i fra byggeår..
Det er en utfordring å oppfylle dagens krav med ventilasjon i eldre bygg.
Dette kan skyldes verneverdig bygningsmasse og at konstruksjoner må forbli, eller manglende konstruksjonsmessige muligheter.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming i leiligheten ved panelovner og varmemefolie i gulv. Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

TG RU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befarings av Takstmann.

Opplysninger fra eier:
Varmtvannsberedere i hele sameiet skiftet i 2023, av Dråpe Entreprenør AS.
Det er etablert serviceavtale med Dråpe for vedlikehold og service innenfor fast intervall.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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.
Forskjellige runder jfr. Lekkasje, men sikringsskap ble oppgradert i 2019/2020, samt stikk, lys m.m. i leiligheten. Andre stikke fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei, noe utført av utdannet elektriker (herunder bad og taklys bad), men ikke som registrert elektroinstallatør.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja, som følge av renovasjonsarbeid i mitt eie og renovasjon ifm. vannlekkasje, i flere runder. Sikringer, varmemfolie, stikkontakter, lys m.m.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei, det er ikke gjennomført kontroll av DLE eller andre kontrollinstanser i mitt eie eller siste 5 år.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det er fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på kjøkken, varmekabler, varmemfolie og sikringsskap.

Ved manglende dokumentasjon og noe eldre el-anlegg, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette for å utelukke feil og slitasje på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell befaring. Feil på el-anlegg kan føre til gnist/kortslutning og brann.

Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter. Hvis boligen har et anlegg fra før 1990-tallet, er det sannsynlig at det ikke lenger oppfyller dagens krav til sikkerhet og kapasitet.



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

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

Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarsler, brannslukningsutstyr og sikringsskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter.

Tilstandsrapport

Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

Håndløper i trapp bør monteres for sikkerhetens skyld.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

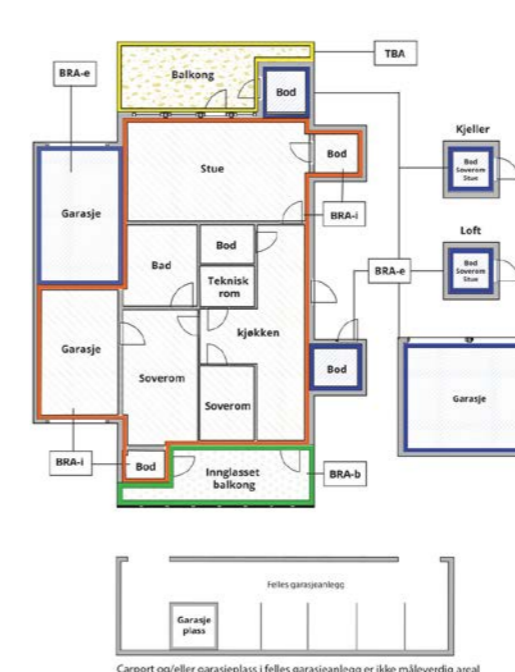
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet plan 1	41			41	42
Leilighet plan 2	42			42	
Kjellerbod		3		3	
Kjellerbod		4		4	
SUM	83	7			42
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet plan 1	Bad, entré, soverom, soverom 2, trapperom		
Leilighet plan 2	Stue/kjøkken, trapperom		
Kjellerbod		Bod	
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det to kjellerboder på 3,9m² og 3,3m². Bod areal utgjør til sammen 7 m² i BRA-E.

Terrassen er målt til 41,5 m² og er avrundet til 42 m² i TBA.

Disposisjonsrett på boder er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til plan og bygg. Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget/bruksendret uten byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Joakim Henriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	433		304	12.7 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Jordal terrasse 14

Hjemmelshaver

Henriksen Joakim Langeland, Alm Line Elisabeth
Søderblom

Boligselskap

Sameie Jordak Terrasse

Eierandel

83 / 24714

Organisasjonsnr

875992902

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 4. og 5. etasje, og fremstår med:

laminat på gulv og malte veggflater.

Badet er flislagt på vegger, kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer.

Adkomst til takterrasse fra stue.

Leiligheten disponerer to boder i kjeller.

Adkomst til leilighet via felles heisanlegg.

Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten er oppgradert i perioden 2019-2026,

det har oppstått to vannskader som er blitt utbedret i 2024 og 2025.

Arbeidet er blitt utbedret i regi av sameiets forsikring (Tryg Forsikring).

Boligen fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og

himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.

Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Skaderapport	09.04.2026		Gjennomgått	23	Nei
Skaderapport 2	09.04.2026		Gjennomgått	21	Nei
Dokumentasjon El-arbeid	09.04.2026		Gjennomgått	18	Nei
Faktura Comfort Bryn AS	09.04.2026		Gjennomgått	2	Nei
Kundeskjema	10.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi	10.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	29.04.2026		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	
2	03.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Line Söderblom Alm

Joakim Henriksen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Jordal Terrasse 14
0658 Oslo

0301-232/433/0/304

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1008260065 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Comfort Bryn AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny vannføring fra hovedstoppkran til bad (vask, dusj, toalett og vaskemaskin), fra kobberrør til rør-i-rør, samt nytt fordelerskap og avløp for vask.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Malemester Johannesen AS

Beskrivelse av arbeidet: Flytparkling for avretting og riktig fall, våtromsgodkjent vinylbelegg på baderomsgulv, 10 cm opp på vegg.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Våtromsplater og min. 1mm membran på vegg, hjørner og overflater ved toalett, dusj og vaskemaskin. Våtromsmaling vegger og tak. Flislegging (utført av utdannet murer) Nedsenking av tak på bad (utført av utdannet tømmer)

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Våtromsplater og min. 1mm membran utført på vegg, hjørner og gulv ved toalett, dusj og vaskemaskin i forbindelse med oppgradering av baderom i 2020. Sluk er ikke oppgradert (sameiets ansvar).

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

- **Ja**

Det har vært to vannlekkasjer i hhv. 2024 og 2025.

Januar 2024 - Sprukket vannrør i 1. etasje som følge av fryst rør. Sameiets forsikring dekket skaden og bygget opp stigledning med økt isolasjon på rør og i kasseoverbygning, samt delvis installasjon av rør-i-rør frem til stoppekran.

Desember 2025 - Vannlekkasje fra overliggende tak som følge av utett membran. Sameiets forsikring dekket skaden, og det er gjennomført omfattende rehabilitering av overliggende tak (ny membran, isolasjon og takpapp) mars/april 2026.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

2



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: OCAB AS

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet skadet interiør (varmefolie, laminatgulv, gipsvegger, isolasjon m.m.) i hele 1. etasje. Tørket vegg/bindingsverk. Utbedret skadepunkt (stigledning opp til leilighet) med økt isolasjon og delvis rør-i-rør. Bygget opp igjen varmefolie, gulv, isolasjon, vegger, lister og overflater.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: OCAB AS

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet skadet interiør (gips, isolasjon) i vegg 2. etasje. Tørket vegg/bindingsverk. Bygget opp igjen interiør (gips, isolasjon) i vegg. 2. etasje. Malt overflater.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Oslo Murmesterbedrift AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny membran, isolasjon og takpapp i tak over leiligheten som del av større tak-rehabiliteringsprosjekt.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Sameiet har kartlagt og funnet spor etter setningsskader. Det er gjennomført oppfølgingsmålinger, som ikke har utviklet seg. Det påvirker hverken dører, vinduer eller annen funksjonalitet i leiligheten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Rambøll

Beskrivelse av arbeidet: Gjennomført målinger og årsaksanalyse, samt utarbeidet forslag til tiltak sameiet kan gjennomføre.

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Ett og annet sølvkre på eget bad. Ikke kjent med annet i sameiet, verken enheter eller i fellesareal.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Luftet og sikret nok tilluft for å redusere fuktighet på bad.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Dråpe Entreprenør as

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av varmtvannsberedere i hele sameiet.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Dråpe Entreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Bygge av sameiets varmtvannsberedere.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Arkel Oslo

Beskrivelse av arbeidet: Montering av stikkontakter, downlights, nytt opplegg til kjøkken, nye kurser i sikringsskap og bytte av sikringer i sikringsskap.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: OCAB AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av stikkontakter og varmemefolie i 1. etasje.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: OCAB as

Beskrivelse av arbeidet: Kontroll og installasjon av stikkontakter i 1. og 2. etasje.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Montering av downlights utført av utdannet elektriker. Montering av varmemefolie i 2. etasje utført av utdannet elektriker.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Takterrassen er godkjent utvidet med 15m² til 37,5m² etter interngodkjent søknad i sameiet (bruksrett 30 år fra 2022) og godkjent etter søknad til Oslo kommune (202206840). Takterrassen er oppgradert med nytt tredekke, ink. ekstra lag takkapp og nytt rekkverk i tråd med byggt tekniske krav mars/april 2026 i regi av sameiet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**



Søkt av godkjent ansvarlig søker Archi bygg as, utført av K3 montasje i 2022, saksnummer 202206840. Sameiet har rehabilitert takflaten i ettertiden, samt etablert ekstra lag takpapp, tredekke/-plating og nytt rekkverk som følge av takrehabiliteringsprosjekt i regi av sameiet.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Sameiet har i forbindelse med rehabiliteringsprosjekt for fasade og tak gjennomført ulike former for tilstandsvurderinger, inkludert setningsskader fra Rambøll, brannteknisk analyse fra Firesafe m.m. Rapporter fra ulike tilstandsvurderinger er publisert på sameiets Vibbo-nettside.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Leiligheten ligger sentralt i Oslo, der det naturlig vil være noe støy og innsyn som følge av tett bebyggelse, transport m.m. Det har i vårt eie ikke vært sjenerende for eget vedkommende.

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

♦ **Ja**

Det pågår en godkjenningssprosess mot Oslo kommune for utvidelse av takterrasser som del av rehabilitering av takflater. Dette gjelder ikke selgers seksjon.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Det er gjennomført et omfattende prosjekt for rehabilitering av fasadene i sameiet (vinduer, fasade, dører, parapet m.m.) og det pågår et rehabiliteringsprosjekt for takflatene i sameiet, inkludert utskiftning av takterrasser (ink. rekkverkshøyde). Total kostnad for begge prosjekt er per tid ukjent, men anslås ut ifra estimer fra OBOS å være på ca. 306 166,-. Estimater er dog usikkert mtp. endelig kostnad ifm. takrehabiliteringsprosjektet.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**



Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Sameiet har garasjeanlegg i kjeller. Det har vært syreskader og skjevheter i bakken/gulv som er avrettet og det er gjennomført en rehabilitering for garasjeanlegget. Leiligheten har ikke egen parkeringsplass, men anlegget er del av sameiets areal.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Consolvo

Beskrivelse av arbeidet: ifølge styret: Katodisk beskyttelse av armeringsjern m.m., ny maling og overflatebehandling.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Røransvar og Vaktmesteransvar AS

Beskrivelse av arbeidet: Kobling av vann og avløp til kjøkken.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Overflatebehandling (ny gips og maling, lyskasser, gulv, lister m.m.) under veiledning av utdannet tømmer.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Ja

Vinduer og dører er byttet som følge av rehabiliteringsprosjekt.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind

Gabrielsen & Partners Løkka AS
Aktiv avd. Grünerløkka v/Nina Friis Stensland
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
E-post: nina.friis.stensland@aktiv.no

Deres ref.: 1008260065 . Vår ref.: 1274-1-304

Dato: 29.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Jordal Terrasse
Organisasjonsnr: 875992902
Seksjonseier: Henriksen, Joakim Langeland
Medeier: Alm, Line E Søderblom
Leilighetsnummer: 304
Adresse: Jordal Terrasse 14, 0658 OSLO
Seksjonsnummer: 304
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 styregodkjenning 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 spesifisering, 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.

Vedtatt låneopptak på kr 70 000 000 i forbindelse med rehabilitering av sameiet. Lånet delutbetales. Det er lagt ut estimert fordeling av lånet på VIBBO som alle beboerne har fått. Lånet delutbetales gjennom prosjektperioden og oppgitt fellesgjeld endres derfor fra måned til måned etterhvert som lånet delutbetales. Det er vedtatt administrasjonsavtale med mulighet for å innfri andel fellesgjeld for dette lånet. Mulighet for innfrielse vil først være mulig når lånet er utbetalt og prosjektet anses ferdigstilt. Dette vil informeres om på Vibbo når blir aktuelt. Det er utover kr 70 millioner, blitt behov for ytterligere låneopptak på kr 5 millioner som delutbetales ila prosjektperioden. Estimert ferdig Q3. Disse midlene blir det ikke administrasjonsavtale på, i motsetning til disse 70 millioner kronene. 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. Defigo sin support-telefon kan være behjelpelig med dette. Sameiet bruker vibbo.no som informasjonsplattform og ber alle eierne registrere seg for å få beskjed om stort og smått i sameiet. i Q2-Q3 blir et nytt allrom tilgjengelig for beboerne til å booke for selskaper. Det vil være plass til anslagsvis 32-40 personer med to WC, alle kjøkkenfasiliteter og storskjerm for fremvisninger. Viktig melding: Selger må legge inn kjøper i Defigo som Unit manager ved overtagelse.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208043986
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo: 1 312 260,00
Innfrielsesdato: 30.11.2032

Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208492004
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo: 56 512 500,00
Innfrielsesdato: 30.03.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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: 6 031,41,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 031,41	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 106,-
Fradragsberettigede kostnader: 4 879,-
Annen formue: 0,-
Gjeld: 206 924,-

Fellessgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208043986
Restsaldo: 4 723,99
Kapitalkostnader: 72,98
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208492004
Restsaldo: 230 696,12
Kapitalkostnader: 1 465,84
Administrasjonsavtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 235 420,11,-, 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 rentebetinger 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 eller telefon: 22 85 08 28.

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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- 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

Eierskiftetjenester 2026

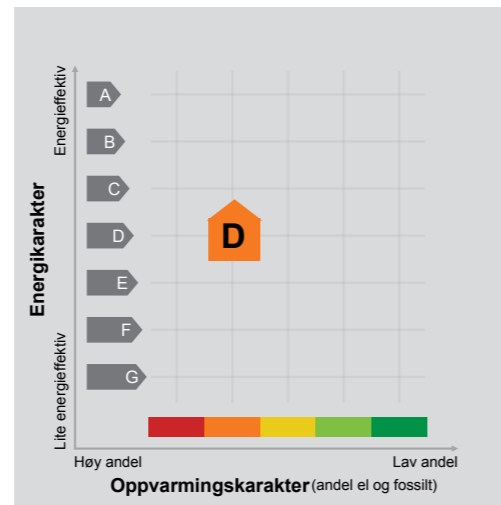


Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

ENERGIATTEST



Adresse	Jordal terrasse 14
Postnummer	0658
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	232
Bruksnummer	433
Seksjonsnummer	304
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81091889
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	Energiattest-2025-224741
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.enova.no/energimerking.

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

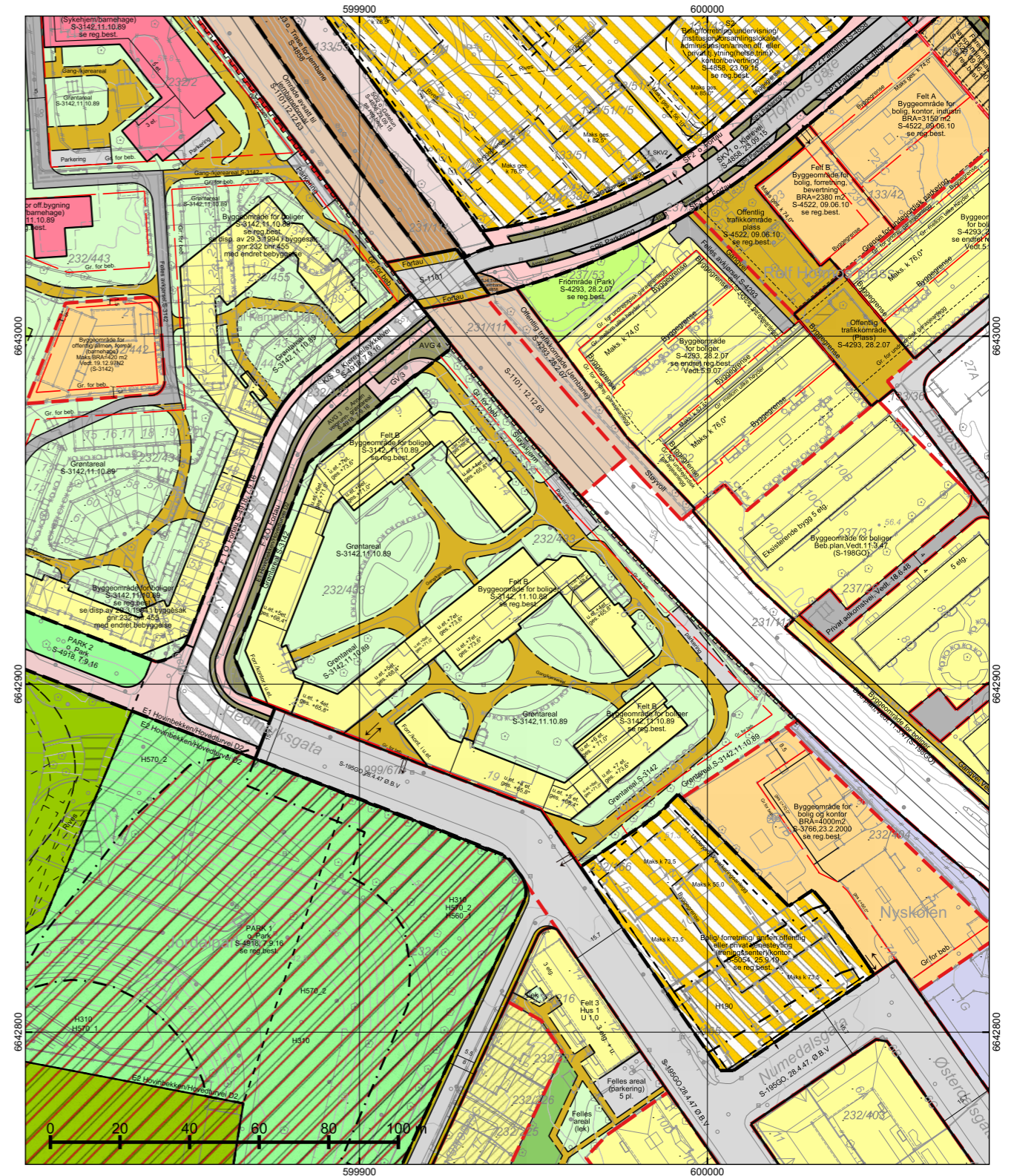
Boligdata som er grunnlag for energimerket

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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggear: 1991
Bygningsmateriale:
BRA: 83
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon
Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

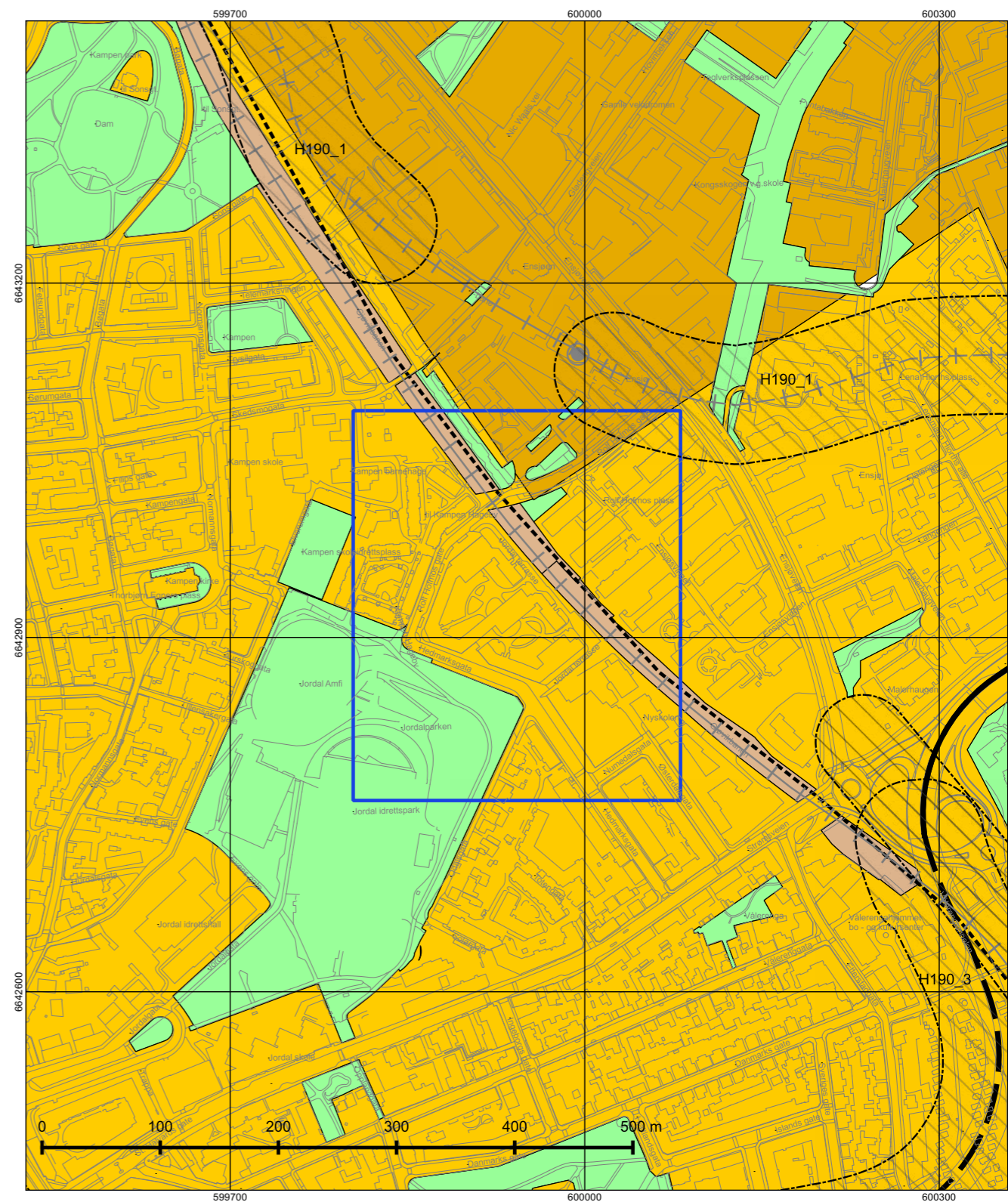


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 29.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreng høydene 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
	- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.	PlottID/Best.nr: 156985/ 86531720 Adresse: Jordal terrasse 14 Gnr/Bnr: 232/433	

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		RpRegulertHøyde
	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 - Trasé for jernbane		
	2080 - Parkering		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RbFareOmråde		



<p>Oslo</p> <p>Dato: 29.04.2026 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 156985/86531720 Deres ref.:</p>	<p>Kommuneplanen 2015-2030</p> <p>Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262</p> <p>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</p> <p>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.</p> <p>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.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark.</p>

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

Nabolagsprofil

Jordal terrasse 14 - Nabolaget Jordal/Kampen øst - vurdert av 137 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Ensjø	5 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.4 km
Etterstadgata	6 min
Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110	0.4 km
Tøyen stasjon	17 min
Linje RE30, R31	1.4 km
Oslo Hospital	20 min
Linje 13, 19	1.7 km
Oslo S	8 min
Totalt 24 ulike linjer	4.6 km

Skoler

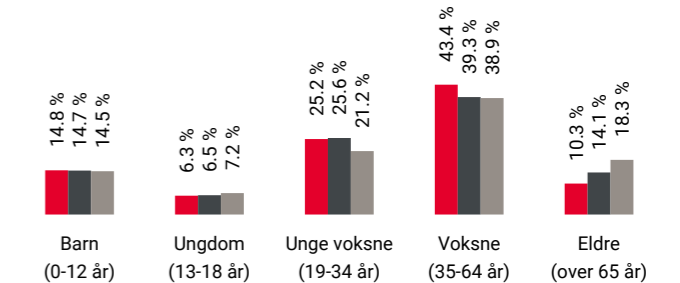
Kampen skole (1-7 kl.)	6 min
487 elever, 21 klasser	0.4 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	10 min
449 elever, 25 klasser	0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	14 min
342 elever, 19 klasser	1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.)	7 min
617 elever, 44 klasser	0.6 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)	13 min
373 elever, 27 klasser	1.1 km
Etterstad videregående skole	11 min
588 elever, 41 klasser	0.8 km
Valle Hovin videregående skole	22 min

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 (1-5 år)	4 min
49 barn	0.3 km
Kampen barnehage (0-5 år)	5 min
71 barn	0.4 km
Munik barnehage (0-5 år)	4 min
20 barn	0.4 km

Dagligvare

Kiwi Jordal	2 min
Spar Ensjø	5 min

Primære transportmidler

1. Buss
2. Tog/t-bane
3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

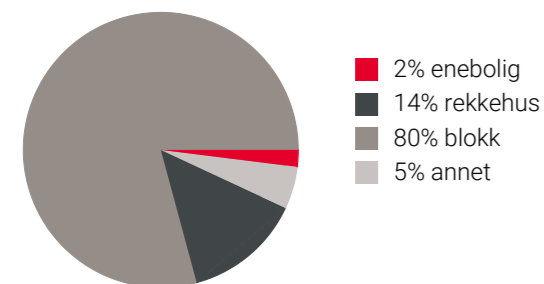
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

- Jordal ballbane og skatepark
Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill 4 min 0.3 km
- Kampen skole
Aktivitetshall 5 min 0.4 km
- SATS Kampen 3 min
- Fresh Fitness Ensjø 6 min

Boligmasse



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

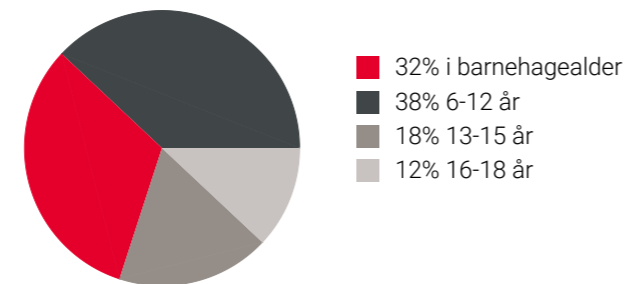
Sitat fra en lokalkjent



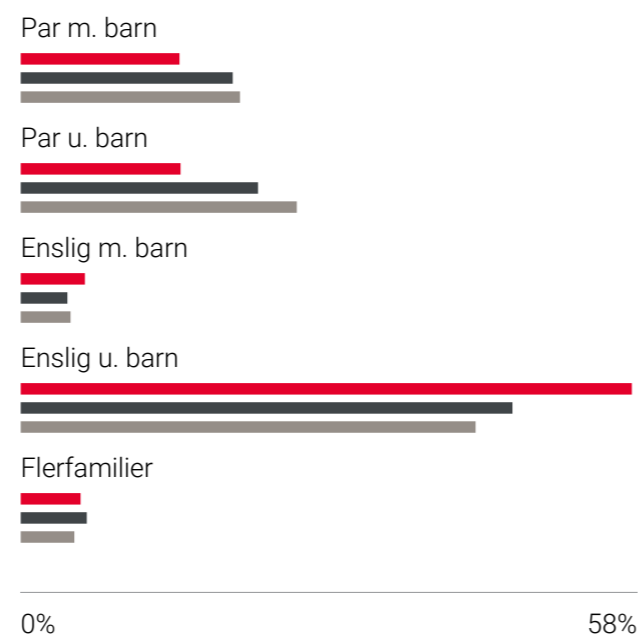
Varer/Tjenester

- Tøyen Torg 12 min
- Vitusapotek Ensjø Torg 5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



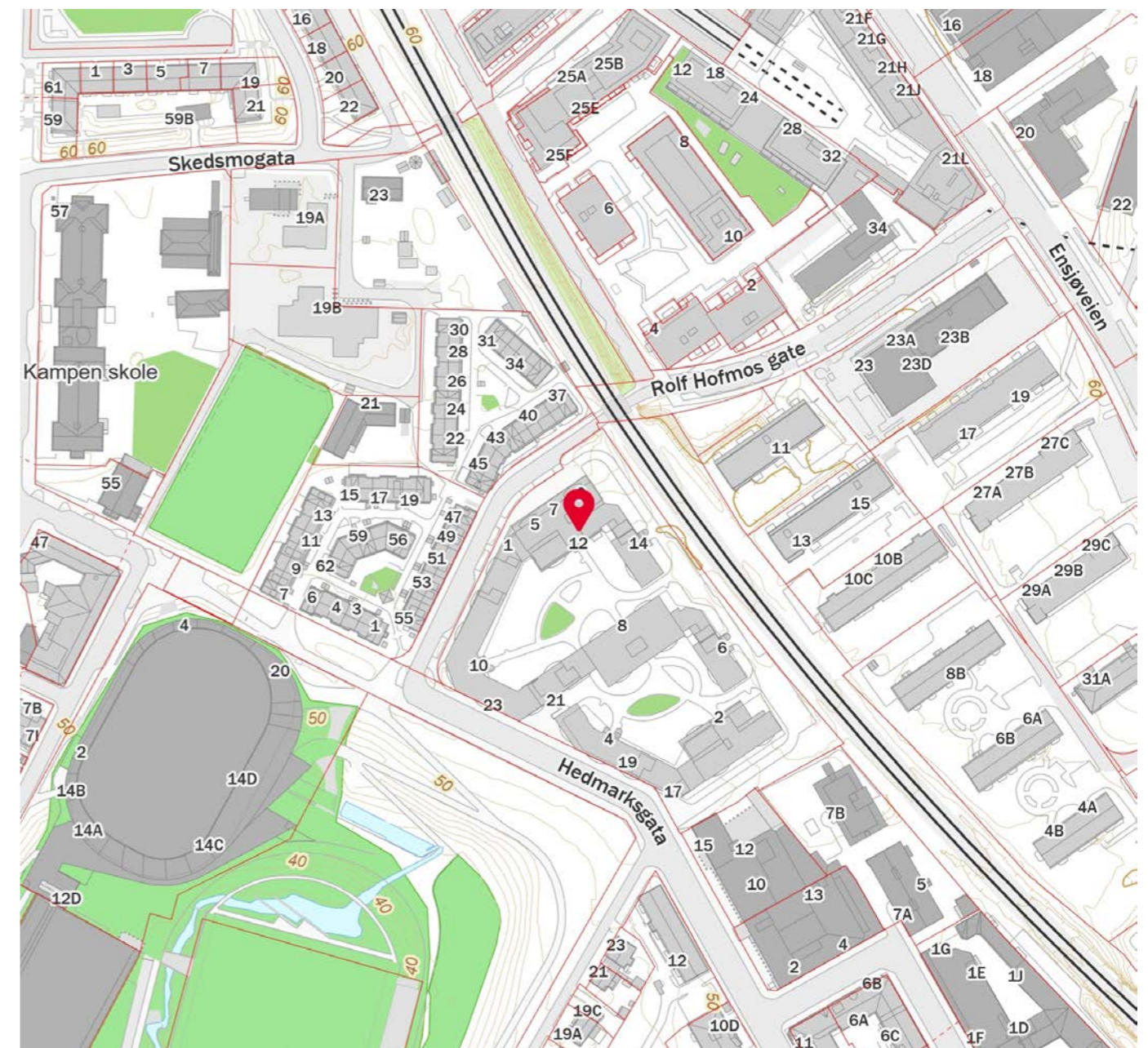
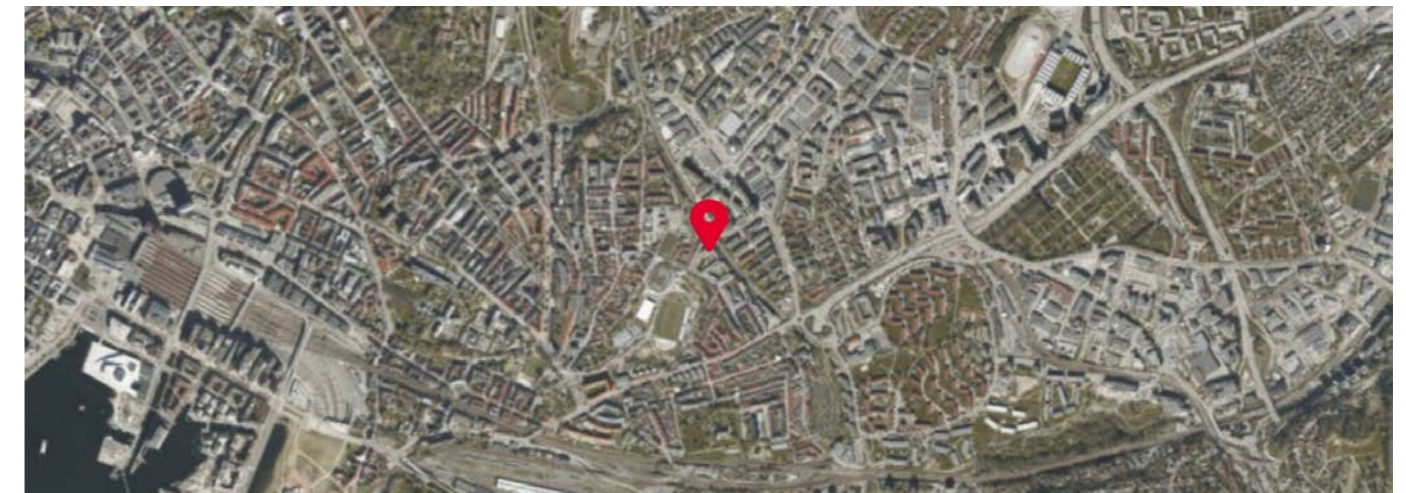
Familiesammensetning



- Jordal/Kampen øst
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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





Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. mars kl. 09:00 og lukker 1. april kl. 09:00.

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Takterrasser: Rehabilitering, vedtektsoppdateringer og håndtering av avvik fra tinglyste plantegninger

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 den foreslåtte møtelederen 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 minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Egil Arvid Andersen og Kristian Kårstad 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

Takterrasser: Rehabilitering, vedtektsoppdateringer og håndtering av avvik fra tinglyste plantegninger

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I forbindelse med pågående fasaderehabilitering er det avdekket betydelige avvik mellom tinglyste plantegninger og faktisk utforming av takterrasser i Sameiet Jordal Terrasse. Dette gjelder både terrasser som allerede ved oppføring avvek fra tegningene, terrasser som fremstår i flyfoto fra 1997 med annen utforming enn byggetegningene viser, samt senere endringer utført av seksjonseiere etter 1997. Styret engasjerte Probea til å gjennomføre en teknisk og dokumentmessig gjennomgang (Due Diligence), og rapporten viser at flyfoto fra 1997 er første pålitelige tidspunkt hvor terrassene kan dokumenteres slik de faktisk var. Rapporten legger derfor til grunn at terrasser som i 1997-foto avviker fra tegningene skal anses som opprinnelige, ettersom sameiet ikke har dokumentasjon på at beboere har gjort endringer før dette tidspunktet.

I tråd med dette konkluderer rapporten med at endringer som kan dokumenteres å være etablert før 1997 ikke skal anses som tiltak utført av seksjonseier, og dermed ikke gir seksjonseier vedlikeholdsansvar utover det som normalt følger av bruken av terrassen. Endringer som derimot er gjort etter 1997 er reelle bruksendringer eller utvidelser utført av seksjonseiere, og disse må vedtektsfestes og underlegges det ansvar vedtektene § 3–2 forutsetter. Dette gjelder blant annet seksjoner som i perioden 1997–2025 har søkt om utvidelse, fått godkjenning fra sameiet og Plan- og bygningsetaten (PBE), eller har endringer som aldri ble behandlet eller formelt innført i vedtektene.

På beboermøtet 9. mars 2026 ble dette gjennomgått, men siden møtet kun var orienterende må saken behandles av årsmøtet for formell beslutning. Det ble videre orientert om at ett av målene med den offentlige søknadsprosessen for nye rekkverk er å rydde opp i alle avvik slik at den privatrettslige og offentligrettslige situasjonen blir korrekt og samsvarende. Ansvarlig søker er pålagt å innrapportere avvik mellom godkjente tegninger og faktisk situasjon, og sameiet må derfor sørge for at alle avvik som gjelder privatrettslige forhold har sin hjemmel i vedtektene før søknad sendes. Styret har også et særskilt HMSansvar for rekkverkene som allerede står på takterrassene. Disse skiftes nå ut som en del av prosjektet, nettopp for å sikre at sameiet ikke kommer i et erstatnings- eller ansvarsforhold dersom det skulle oppstå skade.

Samtidig til overnevnte prosjekt, ønsker seksjonseier av seksjon 270, å utvide terrassen i forbindelse med rehabiliteringen. Ønsket er fremmet i tråd med hvordan sameiet tidligere har behandlet tilsvarende utvidelser, der seksjonseier selv dekker alle kostnader og overtar vedlikeholdsansvaret for det utvidede arealet.

Siden alle andre midlertidige eneretter i vedtektene allerede er harmonisert med faste bestemmelser om ansvar, varighet og overføring ved eierskifte, foreslår styret at samtlige eksisterende eneretter tilknyttet takterrasser i § 3–2 gis ny løpetid på 30 år regnet fra denne vedtaksdato, og at seksjon 270, innlemmes som nytt punkt i bestemmelsen med identisk struktur og rettsvirkninger som de øvrige.

Dette vil gi en fullstendig og korrekt § 3–2 som er konsistent, oppdatert og rettslig ryddig.

Rettsvirkning av vedtak:

Som følge av oppdateringen skal alle takterrasser som har utvidelser etter 1997 vedtektsfestes med størrelse og plantegninger som del av denne prosessen. Det sendes deretter én samlet søknad til PBE som inkluderer alle eksisterende og nye utvidelser. Seksjoner med endringer etter 1997 dekker sin forholdsmessige del av søknadskostnadene og merkostnader ved gjenoppbygging av utvidede terrasser i forbindelse med takrehabiliteringen.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at vedtektene § 3–2 «Midlertidig enerett til bruk» oppdateres i sin helhet. Alle eksisterende midlertidige eneretter som fremgår av gjeldende vedtekter videreføres med en ny løpetid på 30 år fra vedtaksdato.

Som del av oppryddingen i avvik mellom tinglyste tegninger og faktisk bruk, samt i tråd med Due Diligence - rapporten og søknadsprosessen knyttet til takrehabiliteringen, innlemmes også seksjon 270.

Det gjøres følgende tillegg til § 3–2:

Nytt punkt i vedtektenes § 3–2:

(5) Seksjon 270 i Jordal Terrasse 12 har midlertidig enerett til takareal som tilstøter seksjonens terrasse, tre meter ut i lengde og opptil 26 m², avgrenset i henhold til vedtatte byggetegninger behandlet på ekstraordinært årsmøte våren 2026. Seksjon 270 overtar alle kostnader ved oppgradering og alt fremtidig vedlikehold av dette arealet. Eneretten gjelder i 30 år fra årsmøtevedtak av 01.04.2026.

I tillegg til dette nye punktene oppdateres alle eksisterende bestemmelser om midlertidig enerett, slik at §32 fremkommer i sin helhet i nytt og konsolidert format, som vist i *vedlegg 1 - Endring av vedtektene §32*. Forslaget bygger på en kronologisk nummerering av seksjonene og inneholder også en presisering av vedlikeholdsansvaret og tekniske krav, herunder at eventuelle utvidelser må vurderes opp mot takets tekniske tilstand, samt at skader på fellesarealer som følge av tiltak gjennomført innenfor det midlertidige enerettsområdet er seksjonseiers ansvar. Utvidelsen som fremgår av vedlegg 3, tegnet på seksjon 281 og seksjon 282, er tidligere godkjent av årsmøte, men ligger vedlagt av hensyn til det som sendes inn i søknad til Oslo kommune. Alle andre midlertidige eneretter, får utvidet enerett på 30 år.

Videre vedtakspunkter knyttet til gjennomføringen:

Årsmøtet vedtar at alle takterrasser som har dokumenterte endringer etter 1997 vedtektsfestes som del av denne prosessen, og at det sendes én samlet søknad til Plan- og bygningsetaten som inkluderer både historiske og nye utvidelser. Seksjoner som har utvidet terrassen etter 1997 skal dekke sin forholdsmessige del av merkostnader ved gjenoppbygging av utvidet areal i forbindelse med takrehabiliteringen, samt sin del av kostnadene til PBEsøknaden.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å endre vedtektene §3–2 «Midlertidig enerett til bruk» i samsvar med saksbeskrivelsen og vedlegg 1 – «Endring av vedtektene §3–2». Endringen omfatter oppdatering av eksisterende eneretter, innføring av ny midlertidig enerett for seksjon 270, fastsettelse av ny varighet og presisering av vedlikeholdsansvar. Vedtaket omfatter også godkjenning av utvidet takareal for seksjon 270 jf. vedlegg 3. De vedtatte arealene legges til grunn for vedtektsfesting og videre offentligrettslig behandling. Ny §3–2 trer i kraft fra vedtaksdato.

Vedlegg

1. Vedlegg 1 - Endring av vedtektene § 3-2.pdf
2. Plan Tak.pdf
3. Plan Tak - utvidelser.pdf
4. DD - Jordal Terrasse - takterrasser v2.pdf
5. Beboermøte 09.03.26 Jordal Terrasse med etterskrift.pdf

§ 3–2 Midlertidig enerett til bruk

Følgende seksjoner har midlertidig enerett til nærmere angitte deler av sameiets fellesareal. Seksjonseier overtar alle kostnader ved oppgradering og alt fremtidig vedlikehold av arealet, med mindre annet fremgår av det enkelte punkt. Bruksretten følger seksjonen ved eierskifte.

(1) Seksjon 90 i Jordal Terrasse 6 har midlertidig enerett til ca. 3 m² av sameiets fellesareal for oppsetting av platting. Seksjon 90 overtar alle kostnader ved oppgradering og alt fremtidig vedlikehold av dette arealet.

(2) Seksjon 102 i Jordal Terrasse 6 har midlertidig enerett til den delen av taket som tilstøter seksjonens terrasse. Seksjon 102 overtar alle kostnader ved oppgradering og alt fremtidig vedlikehold av dette arealet. Eneretten gjelder i 30 år fra årsmøtevedtak av 01.04.2026.

(3) Seksjon 163 i Jordal Terrasse 8 har midlertidig enerett til 30 m² av taket som tilstøter seksjonens terrasse, tre meter ut fra opprinnelig terrasse, avgrenset i henhold til vedtatte byggetegninger behandlet på ekstraordinært årsmøte våren 2026. Seksjon 163 overtar alle kostnader ved oppgradering og alt fremtidig vedlikehold av dette arealet. Eneretten gjelder i 30 år fra årsmøtevedtak av 01.04.2026.

(4) Seksjon 174 i Jordal Terrasse 8 har midlertidig enerett til takareal som tilstøter seksjonens terrasse, tre meter ut i lengde og opptil 30 m², avgrenset i henhold til vedtatte byggetegninger behandlet på ekstraordinært årsmøte våren 2026. Seksjon 174 overtar alle kostnader ved oppgradering og alt fremtidig vedlikehold av dette arealet. Eneretten gjelder i 30 år fra årsmøtevedtak av 01.04.2026.

(5) Seksjon 270 i Jordal Terrasse 12 har midlertidig enerett til takareal som tilstøter seksjonens terrasse, tre meter ut i lengde og opptil 26 m², avgrenset i henhold til vedtatte byggetegninger behandlet på ekstraordinært årsmøte våren 2026. Seksjon 270 overtar alle kostnader ved oppgradering og alt fremtidig vedlikehold av dette arealet. Eneretten gjelder i 30 år fra årsmøtevedtak av 01.04.2026.

(6) Seksjon 281 i Jordal Terrasse 12 har midlertidig enerett til takareal som tilstøter seksjonens terrasse, 2,5 meter ut i lengde og 8,5 meter i bredde, tilsvarende opptil 21,25 m², avgrenset i henhold til vedtatte byggetegninger behandlet på ekstraordinært årsmøte våren 2026. Seksjon 281 overtar alle kostnader ved oppgradering og alt fremtidig vedlikehold av dette arealet. Eneretten gjelder i 30 år fra årsmøtevedtak av 01.04.2026.

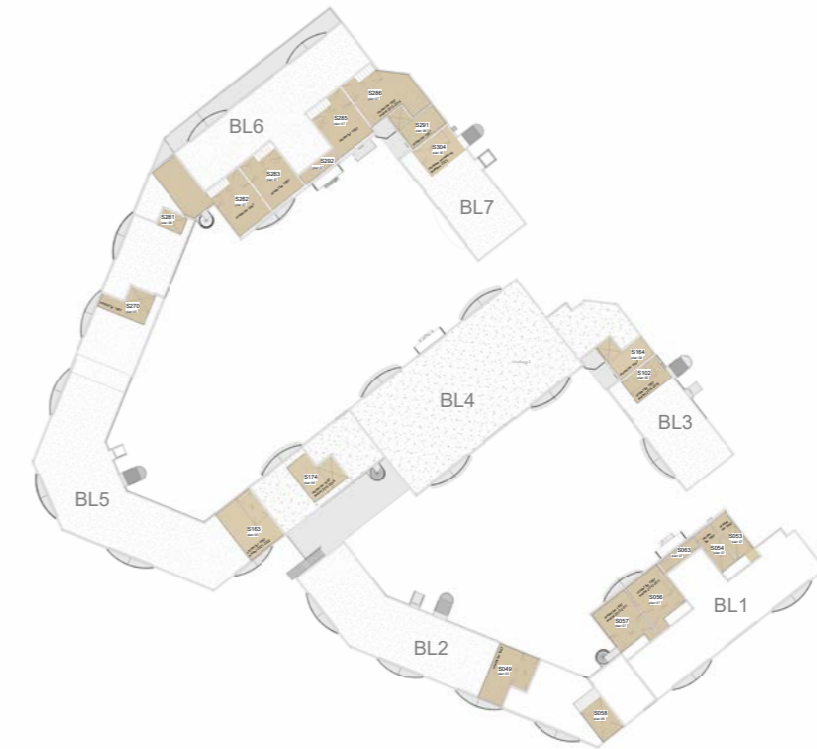
(7) Seksjon 282 i Jordal Terrasse 6 har midlertidig enerett til takareal som tilstøter seksjonens terrasse, opptil 20 m², med krav om minimum 1 meter avstand til gesims mot seksjon 281, avgrenset i henhold til vedtatte byggetegninger behandlet på ekstraordinært årsmøte våren 2026. Seksjon 282 overtar alle kostnader ved oppgradering og alt fremtidig vedlikehold av dette arealet. Eneretten gjelder i 30 år fra årsmøtevedtak av 01.04.2026.

(8) Seksjon 286 i Jordal Terrasse 12 har midlertidig enerett til den delen av taket som er en del av sameiets fellesareal og som tilstøter takterrassen til seksjon 286, opptil 43 m², avgrenset i henhold til vedtatte byggetegninger behandlet på ekstraordinært årsmøte våren 2026. Seksjon 286 overtar alle kostnader ved oppgradering og alt fremtidig vedlikehold av dette arealet. Eneretten gjelder i 30 år fra årsmøtevedtak av 01.04.2026.

(9) Seksjon 304 har midlertidig enerett til takareal som tilstøter seksjonens terrasse, to meter ut i lengde og opptil 15 m², avgrenset i henhold til vedtatte byggetegninger behandlet på ekstraordinært årsmøte våren 2026. Seksjon 304 overtar alle kostnader ved oppgradering og alt fremtidig vedlikehold av dette arealet. Eneretten gjelder i 30 år fra årsmøtevedtak av 01.04.2026.

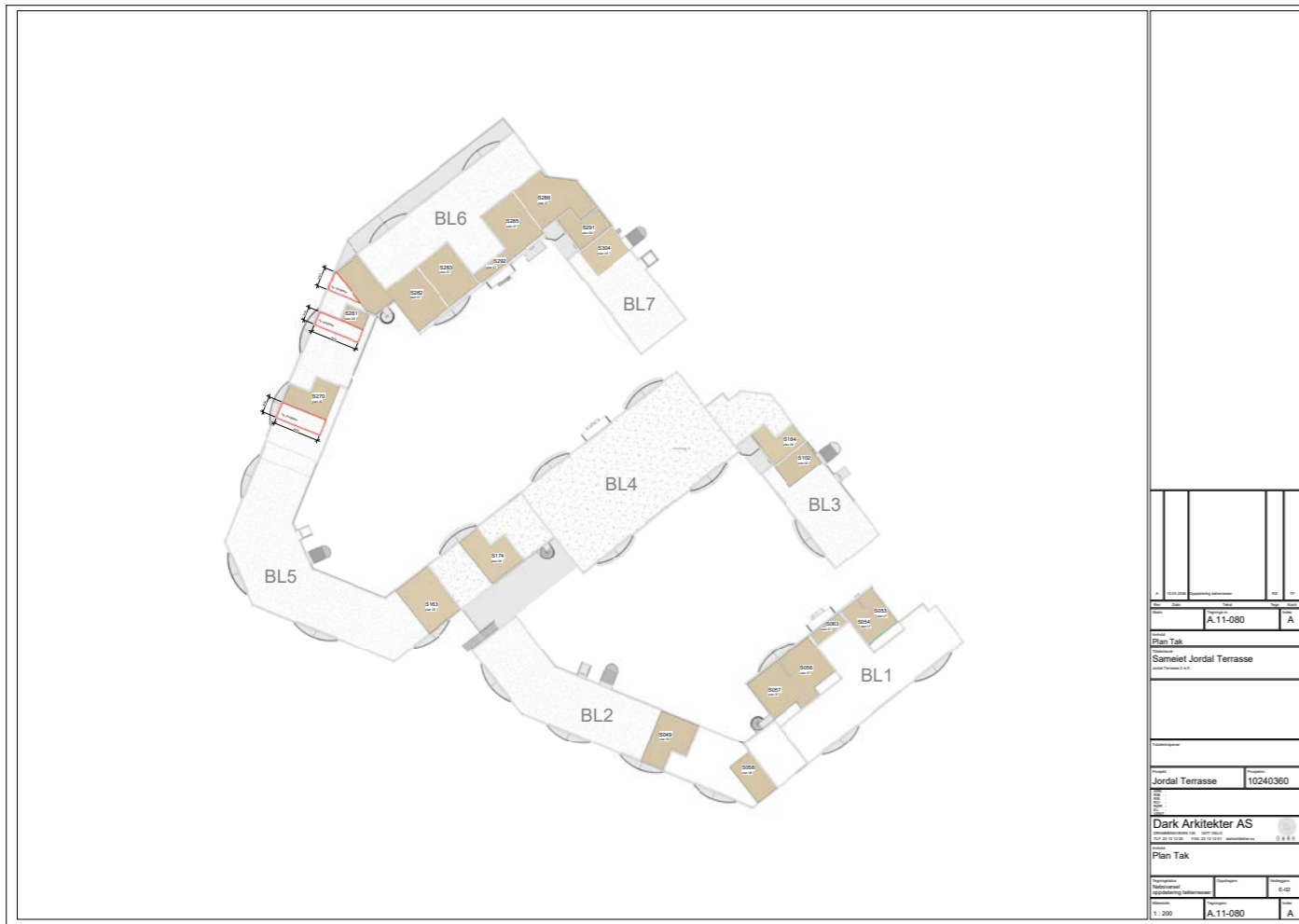
(10) Endringer i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra berørte seksjonseiere. Eventuelle utvidelser skal vurderes opp mot bygningens tekniske tilstand. Skader på fellesarealer som følge av tiltak gjennomført innenfor det midlertidige enerettsområdet, er seksjonseiers ansvar.

Eventuelle midlertidige eneretter etablert før vedtakelsen av denne bestemmelsen, og som ikke er særskilt regulert i § 3-2, gjelder fram til 01.01.2048 i henhold til eierseksjonsloven av 16. juni 2017.



Endring opprinnelige terrasser
Endring terrasser som bygget

A		A	
A.11-080		A	
Plan Tak			
Sameiet Jordal Terrasse			
Jordal Terrasse 10240360			
Dark Arkitekter AS			
Plan Tak			
1:200		A.11-080 A	



DUE DILIGENCE
JORDAL TERRASSE



UTARBEIDET AV PROBEA AS FOR JORDAL
TERRASSE
11.11.2025



Oppdragsgiver: Sameiet Jordal Terrasse
Oppdragsgivers kontaktperson: Kristin Kvanum, styreleder

Rådgivere: Probea
Oppdragsleder: Håvard Sletten
Mathias Heierstad
Ingvild Skonseng Bjerketvedt
v/PROBEA

Versjon 2: 25.11.2025

INNHold

1	INNLEDNING	4
1.1	Oppdrag	4
1.2	Gjennomføring av oppdraget	4
1.3	Eiendommen	4
2	Status godkjenninger – PBE og vedtekter	6
3	Takterrassene	7
3.1	Funn og status i dag	7
3.2	Endringer fra byggeår til 1997	7
3.3	Endringer 1997 – d.d.	9
3.4	Takreparasjoner	9
4	Oppsummering og innstilling	11
4.1	Oppsummering	11
4.2	Innstilling	11

VEDLEGG

V1 – Tinglysningsdokumenter
V2 – Opprinnelige salgstegninger med merking av endringer
V3 – Samlet oversikt søknader takterrasse

1 INNLEDNING

1.1 Oppdrag

Sameiet Jordal Terrasse har engasjert Probea AS til å utføre en Due Diligence (DD) på takterrassene i forbindelse med rehabilitering av fasader i sameiet.

Som en følge av fasaderehabiliteringen hvor Probea er leid inn som prosjektleder ble det oppdaget at takterrassenes rekkverk ikke var godt nok sikret til underlaget, samt at enkelte seksjoner hadde utvidet sine takterrasser.

Probea fikk i oppdrag om å finne ut hvilke takterrasser som har blitt endret, hvor endringen har ført til at seksjonseier har påtatt seg vedlikeholdsansvaret takterrassene. Dette innebærer også å finne ut hvilke endringer som har blitt godkjent av sameiet, og hvilke som er blitt søkt og godkjent av PBE.

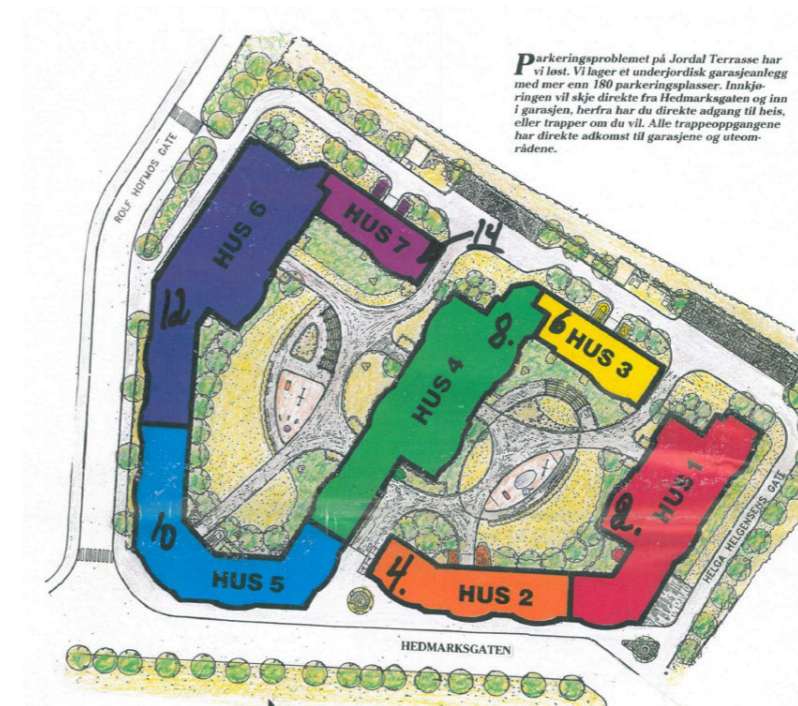
1.2 Gjennomføring av oppdraget

DDen vurderer dagens situasjon og endringer gjort på takterrassene ved å gjennomgå tilgjengelig materiale, herunder tinglysning byggeår, salgsprospekt byggeår, historiske bilder, søk i PBE, og visuell inspeksjon. Det gjøres en vurdering av takterrassenes størrelser, endringer, og om endringene er godkjente av både sameiet og PBE.

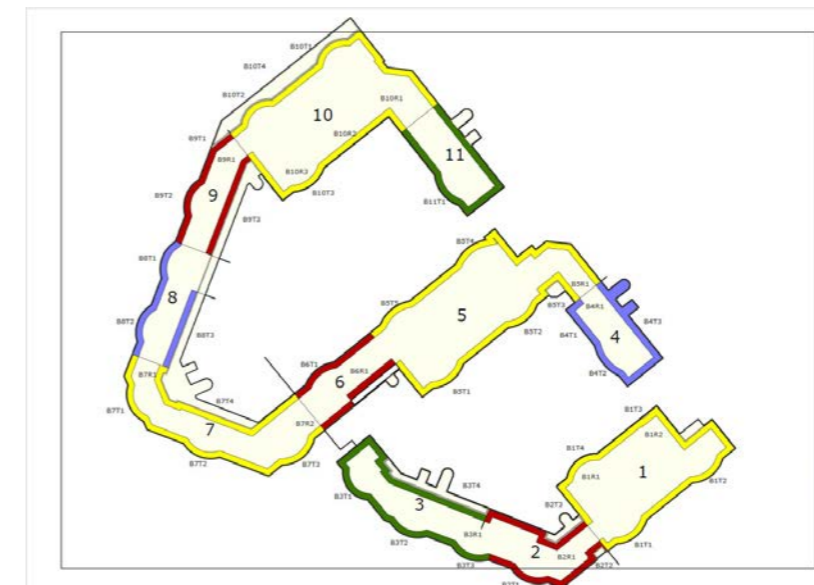
1.3 Eiendommen

Sameiet ligger på Jordal med en kvartalsstruktur som omkranser to indre gårdsrom. Tomten med gnr.232 og bnr.433, består av 7 bygg med ulike adresser. Figur 1 og 2 viser de ulike byggene som ligger på tomten.

Byggene er koblet sammen, og har adressene Jordal Terrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12 og 14. Sameiet er også delt opp i hus 1-7, og ifm. fasaderehabiliteringen har de ytterligere blitt delt opp i bygg 1-11.



Figur 1: Jordal Terrasse 2-14, Hus 1-7



Figur 2: Nummerering av bygg 1-11 basert på nye fasadefarger

2 Status godkjenninger – PBE og vedtekter

Sameiet er i dag tinglyst med takterrassene slik de ble tinglyst ved byggeår, med noen få unntak.

For å endre en takterrasse skal det sendes søknad til styret, som videre tar opp saken i årsmøte. Ved godkjenning skal endringen vedtektsfestes, samt at seksjonen tar over vedlikeholdsansvaret for takterrassen.

Dersom sameiet godkjenner endringen, skal eier av seksjonen også søke PBE om godkjenning. I denne søknaden skal godkjenningen fra sameiet vedlegges. Kostnad for søknad skal tilfalle seksjonseier.

S-nr	Endret	Før 1997	Endring etter 1997	Søknad styre	Søknad PBE	Kommentar
S049	Større	før 1997				
S053	Større	før 1997				Større - bruker del av S54
S054	Mindre	før 1997				Mindre - del brukes av S53
S056	Større	før 1997	2010-2011			
S057	Større	før 1997	2010-2011			
S058	Lik					
S063	Lik					
S102	Større	før 1997	2015-2016	2014 - punkt 3		
S163	Større	før 1997	2021-2022	2019 - punkt 9 - 30 kvm		
S164	Større	før 1997				
S174	Større	før 1997	2015-2016	2015 - punkt 5		
S270	Større	før 1997				
S281	Mindre	før 1997		2016 - punkt 6		Tillatelse sameiet, ikke utvidet
S282	Større	før 1997		2014 - punkt 4		Tillatelse sameiet, ikke utvidet
S283	Større	før 1997				
S285	Større	før 1997				
S286	Større	før 1997	2013-2014	2013 - punkt 2		
S291	Større	før 1997				
S292	Lik			2016		
S304	Større		2022-2023	2021	2022	Ikke vedtektsfestet

Figur 3: Oversikt endringer

3 Takterrassene

3.1 Funn og status i dag

Tre takterrasser er lik størrelse som tinglysning (S058, S063, S292)

To takterrasser er mindre enn tinglysning (S54, S281)

15 takterrasser er større enn tinglysning fra byggeår (S049, S053, S056, S057, S102, S163, S164, S174, S270, S282, S283, S285, S286, S291, S304)

14 takterrasser er større i 1997 enn tinglysning fra byggeår (S049, S053, S056, S057, S102, S163, S164, S174, S270, S282, S283, S285, S286, S291)

Syv har gjort endringer etter 1997 (S056, S057, S102, S163, S174, S286, S304)

Hvorav fem er styregodkjent (S102, S163, S174, S286, S304)

Fire er vedtektsfestet (S102, S163, S174, S286)

En er godkjent av plan og bygg (S304)

To er ikke styregodkjent (S056, S057)

To har styregodkjent endring, men ikke utført (S281, S282)



Figur 4: Flyfoto 2025

3.2 Endringer fra byggeår til 1997

Det er flere endringer mellom tinglysning og det vi ser av første flyfoto (1997) etter bygget sto ferdig. Det er vanskelig å spore om endringene mellom byggeår og 1997 er utført av beboere, eller om det er bygget annerledes enn tinglysning.

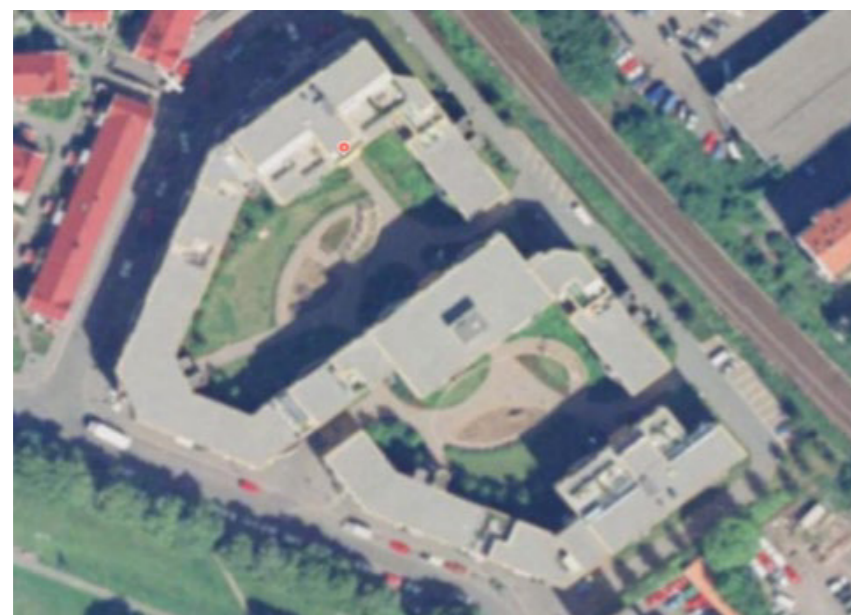
Et eksempel er S53 og S54 som nå deler terrassen som er tinglyst på S54. Denne delingen finner vi noen tegninger på hos plan og bygg, men som ikke er tinglyst. Et annet eksempel er S281 som har mindre terrasse enn tinglysning, en endring som er lite sannsynlig utført av en seksjonseier.

Som vist over er det mye motstridene informasjon som er vanskelig å spore tilbake til.

Vi foreslår derfor at alle endringer som er gjort før 1997 er å anse som ok, og at seksjonseiere ikke er å anse som pliktige for vedlikehold av "endringene".

S-nr	Hus	Etasje	Endret	Før 1997
S049	1	5	Større	før 1997
S053	1	7	Større	før 1997
S054	1	7	Mindre	før 1997
S056	1	7	Større	før 1997
S057	1	7	Større	før 1997
S102	3	5	Større	før 1997
S163	4	5	Større	før 1997
S164	4	6	Større	før 1997
S174	4	6	Større	før 1997
S270	6	5	Større	før 1997
S281	6	6	Mindre	før 1997
S282	6	7	Større	før 1997
S283	6	7	Større	før 1997
S285	6	7	Større	før 1997
S286	6	7	Større	før 1997
S291	6	6	Større	før 1997

Figur 5: Oversikt seksjoner med endringer før 1997



Figur 6: Flyfoto 1997



Figur 7: Flyfoto 2001 – ingen synlig endring fra 1997

3.3 Endringer 1997 – d.d.

Det er utført flere endringer på takterrassene etter 1997.

Noen av endringene er søkt sameiet, andre er ikke. De som har søkt sameiet har påtatt seg vedlikeholdsansvaret for takterrassen.

Under er en oversikt over seksjoner som har endret sine takterrasser i perioden etter 1997.

S-nr	Hus	Etasje	Endret	Før 1997	Endring etter 1997	Søknad styre	Søknad PBE	Kommentar
S056	1	7	Større	før 1997	2010-2011			
S057	1	7	Større	før 1997	2010-2011			
S102	3	5	Større	før 1997	2015-2016	2014 - punkt 3		
S163	4	5	Større	før 1997	2021-2022	2019 - punkt 9 - 30 kvm		
S174	4	6	Større	før 1997	2015-2016	2015 - punkt 5		
S286	6	7	Større	før 1997	2013-2014	2013 - punkt 2		
S304	7	5	Større		2022-2023	2021	2022	Ikke vedtektsfestet

Figur 8: Matrise – endring etter 1997

Endringer utført etter 1997, uavhengig om de er søkt om eller ikke, mener vi bør ta over vedlikeholdsansvaret for takterrassen.

3.4 Takreparasjoner

De syv leilighetene som har gjort endringer på takterrasser etter 1997 bør stå ansvarlige for vedlikehold av sin terrasse. Nå med mulig fremtidig takreparasjoner mener vi de bør dekke sin del av reparasjonen av terrassen ut fra størrelse på endringen. Sameiet står for ansvaret for takkonstruksjonen til og med taktekingen, men mindre seksjonseier har forringet takets kvalitet, funksjon og levetid. Dette må vurderes skjønnsmessig ved mistanke om dette. Kostanden for tilkomst under utvidet terrasse bør seksjonseier stå for, dette gjelder eksempelvis tilkomst til sluk eller ved utskifting av taket

under den utvidede delen. Dersom det ikke gjøres en reparasjon av tak nå, må de selv stå ansvarlig for å dekke kostanden med å gjøre takterrassene trygge.
Dette gjelder: S056, S057, S102, S163, S174, S286, S304

Kostand for reparasjon av tak og takterrasser dekkes gjennom sameiet, og seksjoner som ikke har gjort endring etter 1997 bør ikke få overført vedlikeholdsansvaret og derav kostander. Dersom det ikke gjøres en reparasjon av tak nå, må sameie stå ansvarlig for å dekke kostanden med å gjøre terrassene trygge.
Dette gjelder: S049, S053, S054, S058, S063, S164, S270, S281 S282, S283, S285, S291, S292

4 Oppsummering og innstilling

4.1 Oppsummering

Basert på gjennomgang av seksjoneringstegninger, sammenholdt med «historiske bilder», vedtekter mv. hertil søknader til styret og plan- og bygningsetaten avdekkes det forhold det «må ryddes opp i». Det må bla. godkjennes av sameiet og vedtektsfestes de respektive endringer på takterrassene, hvorefter takterrasser slik de de facto er bygget bør omsøkes med en samlet / felles søknad til plan- og bygningsetaten. For de takerasser som ikke har brakt dette i orden tidligere.

4.2 Innstilling

Vi foreslår at endringer før 1997 er å anse som akseptable, og seksjonseiere overtar ikke vedlikeholdsansvaret.

Endringer gjort etter 1997 må vedtektsfestes og søkes PBE, seksjonseiere er å anse som pliktige for vedlikehold av endringene på takterrassene.

Vi foreslår at alle takterrasser måles opp og foreslått godkjent i årsmøtet. Takterrassene med endring etter 1997 vedtektsfestes med størrelse og dato. En samlet søknad sendes til PBE, og kostnaden deles likt mellom alle som har utført en endring etter 1997. Kostanden bør ikke fordeles til seksjon som allerede har søkt PBE.

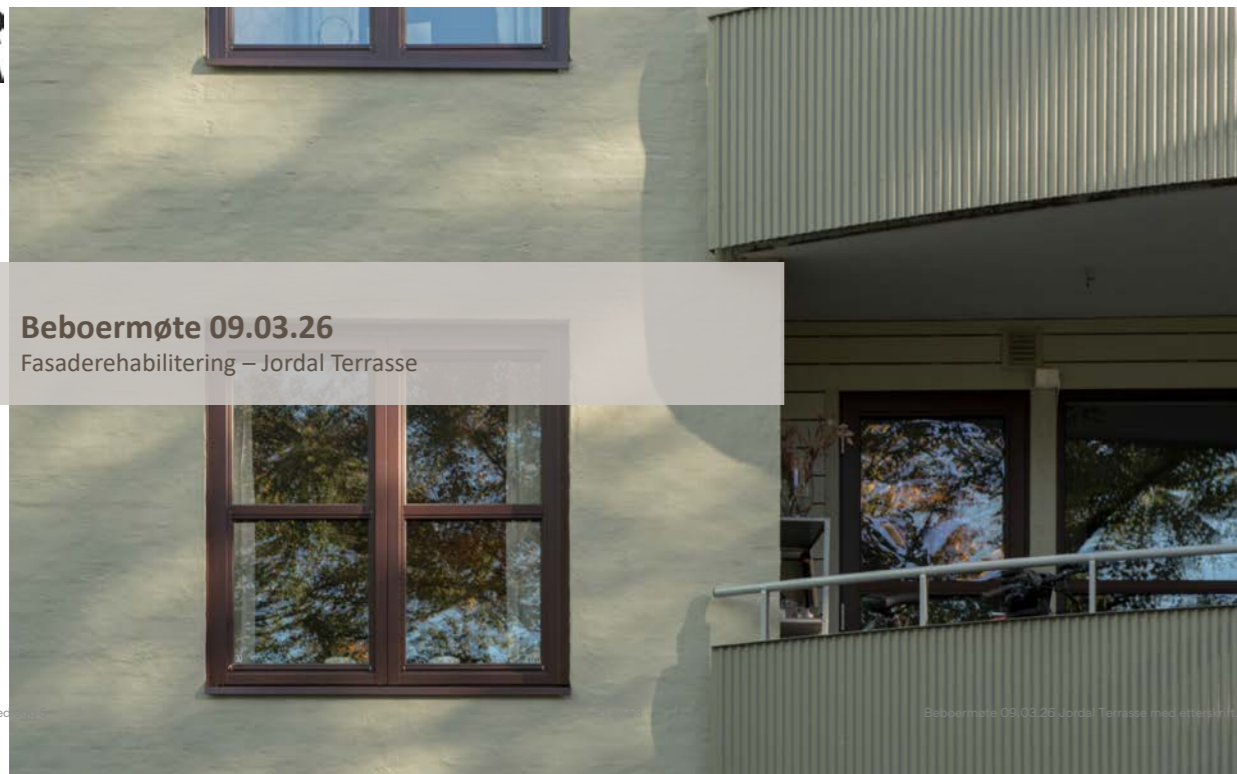
Ved uenighet rundt antatt endring, må seksjonseier fremlegge dokumentasjon som viser til at dette ikke er en endring.

Dersom flere ønsker å endre sine takterrasser, mener vi de nå bør sende en søknad til sameiet via styret.

Vi anbefaler at nye ønskede endringer søkes samlet til PBE. Gamle og nye endringer bør ikke inngå i samme søknad. Kostnad for begge søknadene fordeles mellom seksjonseiere med endringer etter 1997 og seksjonseiere med nye ønskede endringer, selv om dette er to ulike søknader med ulikt antall seksjoner.

Alle endringer fremover som søkes sameiet og godkjennes, må vedtektsfestes med størrelse og dato.

Takterrasser med ikke sikrede rekkverk må sikres fortløpende, kostnaden fordeles ut fra vedlikeholdsansvaret.



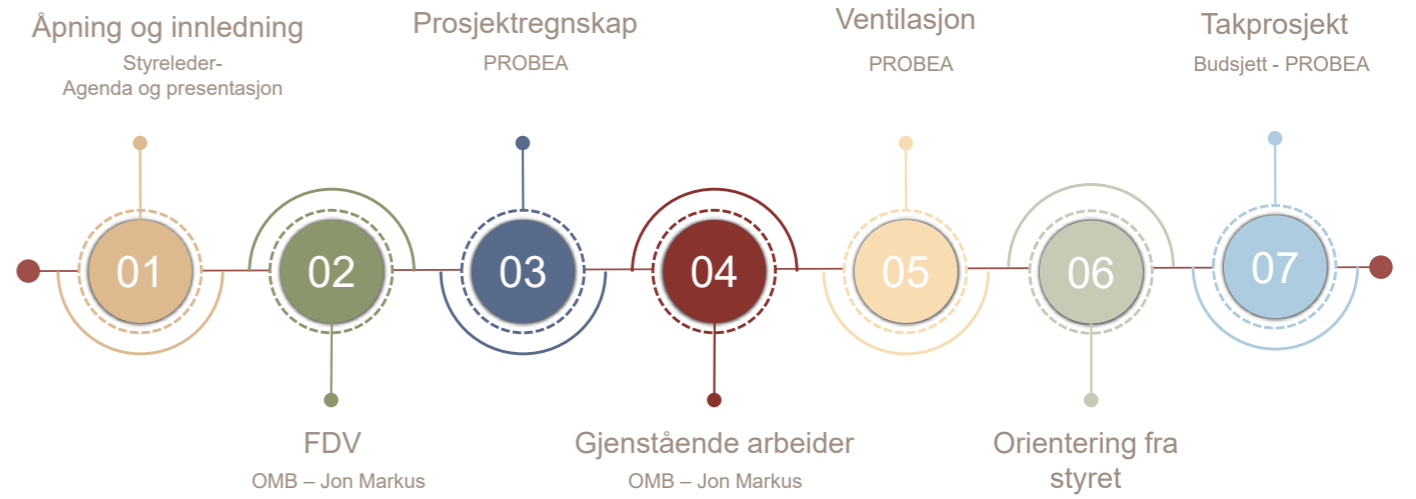
Beboermøte 09.03.26
Fasaderehabilitering – Jordal Terrasse

Vedlegg 5

Beboermøte 09.03.26 Jordal Terrasse med etterkrift.pdf

Agenda

19:00-20:15



Vedlegg 5

22 av 53

Beboermøte 09.03.26 Jordal Terrasse med etterkrift.pdf



FDV

- FDV er lagt ut på Vibbo.
- Gjennomgang av FDV
- Valg av produkter/løsninger
- Blå teip på svalgang er en del av OMB sin egenkontroll og utbedring sammen med UE.

23 av 53

Beboermøte 09.03.26 Jordal Terrasse med etterskrift.pdf



Vinduer

Valg av innovervendte vinduer fremfor utadslående, slik styret/Probea tidligere informerte om?

- (Innadslående)Rømningsvei, drift og vedlikehold.

Hva skjer med leiligheter som har elektrisk åpning av vinduer og dører (installert via NAV). Hvem betaler for å ta dette ned og sette det opp igjen etter oppussingen, prosjektet/sameiet eller beboerne selv?

- Styret svarer ut senere.

Støydempende egenskaper for de som er definert inn i støysonen til Bane NOR?

- Akustikk notat, levert vinduer med vesentlig bedre lydreduksjon enn anbefalt.

Varmeisolasjon, finnes det beregningen som sammenligner varmetap gjennom vinduer og karmen før og etter rehabiliteringen?

- Oppdatert energimerke fra F til E.

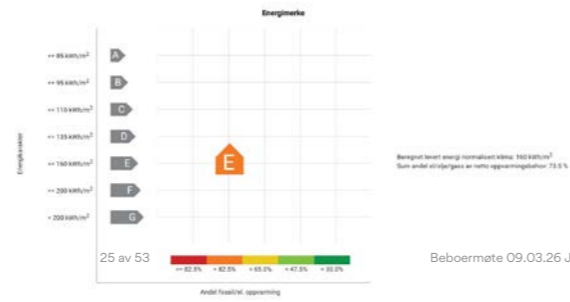
Beboermøte 09.03.26 Jordal Terrasse med etterskrift.pdf



Energimerke

Etter oppdatering og bytte av alle vinduer (forutenom glassgårder i svalganger og glass i toppetasjene) kommer bygget akkurat innenfor energimerke E.

Simuleringsrapport Energimerkeutlating
 Simuleringsdato: 15.03.2023 10:28:02
 Versjon: 7.007
 Bygget: Siste Knytt
 Byggher: Jordal AS
 Prosjekt: Jordal Terrasse
 Merke: Energimerke 1



Energiregnskap



Kunde: VINDU ENTREPRENØREN AS
 Prosjektnavn: Sameiet Jordal Terrasse

Lnr	Mrk	Ant	Produkt	Bredde	Høyde	Termisk (W/m²K)	
				mm	mm	Uw	Ug
005	d1	237	BE	888	2048	0,94	0,55
010	d2	46	BE	888	2048	0,94	0,55
015	d3	12	IF	888	2048	0,94	0,55
020	v1.1	1	ND	488	1088	0,97	0,53
025	v1.2	1	ND	488	1088	1,0	0,53
030	v2.1	4	ND	488	1188	0,96	0,53
035	v2.2	4	ND	488	1188	1,0	0,53
060	v4	2	ND	1288	1488	0,77	0,53
065	v5	8	ND	868	1088	0,86	0,53
070	v6	34	ND	968	1018	0,85	0,53
075	v7	4	ND	988	1088	0,84	0,53
080	v7	367	ND	988	1088	0,84	0,53
085	v8	8	ND	988	1188	0,83	0,53
090	v12	31	FV	1488	1488	0,90	0,53
095	v13	4	IF	1488	988	0,84	0,53
100	v14	1	IF	1488	1548	0,87	0,53
105	v15	70	IF	1548	1548	0,86	0,53
110	v16	1	ND	1548	1088	0,80	0,53
115	v17	6	FV	1588	1748	0,87	0,53
120	v18	226	FA	1788	1748	0,77	

26 av 53 **TOTALVERDIER** **0,85**

Beboermåte 09.03.26 Jordal Terrasse med etterskrift.pdf



Vinduer i den enkelte seksjon

Jeg vil ha dokumentasjon på hva slags vinduer som er satt inn hos meg i seksjon xxx, JTxx.

Jeg vil forholde meg kun til min leilighet og mine forhold.

Hvilken vindustype (inkl. lydklasse/Rw) er prosjektert for min leilighet?

Hvilken vindustype (inkl. lydklasse/Rw) er faktisk levert?

Kan dette dokumenteres skriftlig?

Svært kostnadsdrivende å svare ut enkeltseksjoner, velger derfor å svare ut med et eksempel.

27 av 53

Beboermete 09.03.26 Jordal Terrasse med etterskrift.pdf



Viser til din henvendelse og telefonsamtale med Kristin i dag.

Nedenfor besvares spørsmål 1-3 vedrørende vinduer levert til seksjon 300.

1. Forutsetninger fra forprosjekt:

Din seksjon har totalt 4 vinduer og 1 balkongdør.

Følgende vindustyper er prosjektert:

- Fasade nordøst mot jernbanen: vindustype V07 (2 stk)
- Fasade sørvest mot gårdsrom:
 - V15 stort vindu
 - V19 vindu i stue
 - Balkongdør D1

I kontrakten ble det, grunnet et stort antall ulike vindustyper og varierende utforming i sameiet, satt følgende overordnede krav:

- Samlet energiregnskap for vindusleveransen skal tilfredsstille U-verdi **0,86** W/m²K
- Vinduer i fasader direkte mot jernbanen skal ha Rw 37 dB
- For øvrig skal vinduene leveres som NorDan 3-lags isolerglass, åpningsbare der brann- eller lydkrav ikke er gjeldende
- Det er ikke myndighetskrav til lydisolasjon i nye vinduer.

Det presiseres at U-verdi-kravet gjelder samlet for leveransen, ikke per enkeltvindu.

Bygg 7 (JT14)										
Element	Type	Bygg	Bredd	Høyde	Lepemeter karm	Antall vinduer	Antall balkongdører	Fasade Nord-Øst mot jernbanen (støy)	Fasade Syd-Vest	Takterrasser Instrukne fasader ikke med på modell
Window	V03.1	Bygg 7	0,60	0,60	19,2	8		8		
Window	V06	Bygg 7	0,97	1,02	15,9	4			4	
Window	V07	Bygg 7	1,00	1,10	33,6	8		8		
Window	V07	Bygg 7	1,03	1,12	17,2	4			4	
Window	V15	Bygg 7	1,55	1,55	49,6	8				8
Window	V19	Bygg 7	1,80	0,90	21,6	4			4	
Window	V18	Bygg 7	1,80	1,75	28,4	4			4	
					185,5	40	13	16	24	0



Prosjekt type	U-verdi	g	g _{gl}	g _{gl} + g _{gl}	g _{gl} + g _{gl}	g _{gl} + g _{gl}	g _{gl} + g _{gl}
Prosjekt type	V06	Page 7	0,97	1,02	4	4	Bekrøgt (satt)
Prosjekt type	V01	Page 7			3	3	Bekrøgt (satt)
Prosjekt type	V02	Page 7			1	1	Bekrøgt (satt)
Prosjekt type	V07	Page 7	1,03	1,12	4	4	Bekrøgt (satt)
Prosjekt type	V15	Page 7	1,04	1,04	8	8	Bekrøgt (satt)
Prosjekt type	V18	Page 7	1,05	0,90	4	4	Bekrøgt (satt)
Prosjekt type	V16	Page 7	1,06	1,15	4	4	Bekrøgt (satt)
Prosjekt type	V01	Page 7			6	6	Bekrøgt (satt)
Prosjekt type	V02	Page 7			2	2	Bekrøgt (satt)
					24	24	

2. Levert løsning

For vindustype V07-37 dB (fasade mot jernbanen) er det levert vinduer med Rw 40 dB. Dette er en bedre lydytelse enn prosjektert minimumskrav på 37 dB.

Datablad for levert produkt dokumenterer dette.

Når det gjelder energikravet, tilfredsstiller samlet energiregnskap OMB-kravet til U-verdi **0,96** W/m²K.

Det bemerkes at de to vinduene med økt lydkrav har en U-verdi på 0,99 W/m²K. Økt lydisolasjon påvirker isolasjonsevnen noe. Dette er hensyntatt i det samlede energiregnskapet, som fortsatt oppfyller kontraktskravet.

NorDan TILBUDSSKJEMA • NO.2260409.A

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde x Høyde
-----	-----	-----	-------------	----------------

200-220: * Lydvinduer *****

200	V7	52	ND NTech Sikkerhetsvindu NOBB 47546993 Utførelse 105/80, 113 mm karm inkl. 8 mm alum. U-verdi produkt: 0,99W/m ² K Transmisjon L/Gg 70/0,47 Vekt 66 kg Høyrehengslet Uten ventil Innadslående toveisvingende ramme Støystopp 66.2 Energi (LE)/Støystopp 44.2 Energi (LE) VKS/Ar Oppbygning 12,76E+10G+4+14G+E8,76 Sikkerhetsgl. inn- og utside Aluminiumbelag Produkt RAL 3009 matt Oxide red, Pulverlakkert, glans 30 Overflatebehandling Produkt NCS S0500N Hvit Beregnet fri åpning godkjent i henhold til TEK17 §11-13 (3, PY6.) åpnet i 60°.	988 x 1088mm
-----	----	----	--	--------------

29 av 53

Beboermøte 09.03.26 Jordal Terrasse med etterskrift.pdf



Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde x Høyde
-----	-----	-----	-------------	----------------

200-220: * Lydvinduer *****

200	V7	52	ND NTech Sikkerhetsvindu NOBB 47546993 Utførelse 105/80, 113 mm karm inkl. 8 mm alum. U-verdi produkt: 0,99W/m ² K Transmisjon L/Gg 70/0,47 Vekt 66 kg Høyrehengslet Uten ventil Innadslående toveisvingende ramme Støystopp 66.2 Energi (LE)/Støystopp 44.2 Energi (LE) VKS/Ar Oppbygning 12,76E+10G+4+14G+E8,76 Sikkerhetsgl. inn- og utside Aluminiumbelag Produkt RAL 3009 matt Oxide red, Pulverlakkert, glans 30 Overflatebehandling Produkt NCS S0500N Hvit Beregnet fri åpning godkjent i henhold til TEK17 §11-13 (3, PY6.) åpnet i 60°.	988 x 1088mm
-----	----	----	--	--------------



30 av 53

Beboermøte 09.03.26 Jordal Terrasse med etterskrift.pdf

Notat (kun for kunde):
Rw+Ctr=40dB



Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse
105	v15	70	ND NTech Fast karm m/Lukkeramme NOBB 51259812 Utførelse 105/80, 113 mm karm inkl. 8 mm alum. U-verdi produkt: 0,86W/m²K Transmisjon Lt/Gg 74/0,54 Vekt 85 kg



Svanemerket
Lisens 2062 0003

Med ventil
Innadslående toveissvingende ramme
Energi (LE) 2s MTECH/Ar
Oppbygning 4E+18G+4+18G+E4

Aluminiumsbelagt
Produkt RAL 3009 matt Oxide red, Pulverlakkert, glans 30

Overflatebehandling
Produkt NCS S0500N Hvit

Ikke godkjent rømningsvei.

Detaljer:

Med foringsnot
Vannese (NOR)
Svart glass spacer RAL9004
Modern profil innvendig
Uten festehull

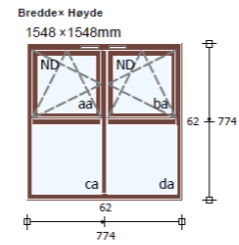
Detaljer (ramme):

a.: Silver Line
Sølv vrider
Sølv luftebeslag
Vaskestopper montert
Vrider med sikringsbeslag KISI (åpen luftstilling)

b.: Silver Line
Sølv vrider
Sølv luftebeslag
Vaskestopper montert
Vrider med sikringsbeslag KISI (åpen luftstilling)

31 av 53

Sprosse:
62 = Gjennomgående sprosse



Beboermåte 09.03.26 Jordal Terrasse med etterskrift.pdf



Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse
125	v19	4	ND NTech Fast karm m/Lukkeramme NOBB 51259812 Utførelse 105/80, 113 mm karm inkl. 8 mm alum. U-verdi produkt: 0,83W/m²K Transmisjon Lt/Gg 74/0,54 Vekt 56 kg



Svanemerket
Lisens 2062 0003

En ventil
Innadslående toveissvingende ramme
Energi (LE) 2s MTECH/Ar
Oppbygning 4E+18G+4+18G+E4

Aluminiumsbelagt
Produkt RAL 3009 matt Oxide red, Pulverlakkert, glans 30

Overflatebehandling
Produkt NCS S0500N Hvit

Ikke godkjent rømningsvei.

Detaljer:

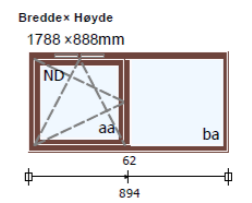
Med foringsnot
Vannese (NOR)
Svart glass spacer RAL9004
Modern profil innvendig
Uten festehull

Detaljer (ramme):

a.: Silver Line
Sølv vrider
Sølv luftebeslag
Vaskestopper montert
Vrider med sikringsbeslag KISI (åpen luftstilling)

32 av 53

Sprosse:
62 = Gjennomgående sprosse



Beboermåte 09.03.26 Jordal Terrasse med etterskrift.pdf



Kunde: VINDU ENTREPRENØREN AS
 Prosjektnavn: Sameiet Jordal Terrasse

Lnr	Mrk	Ant	Produkt	Bredde mm	Høyde mm	Termisk (W/m²K)	
						Uw	Ug
005	d1	237	BE	888	2048	0,94	0,55
010	d2	46	BE	888	2048	0,94	0,55
015	d3	12	1I	888	2048	0,94	0,55
020	v1.1	1	ND	488	1088	0,97	0,53
025	v1.2	1	ND	488	1088	1,0	0,53
030	v2.1	4	ND	488	1188	0,96	0,53
035	v2.2	4	ND	488	1188	1,0	0,53
060	v4	2	ND	1288	1488	0,77	0,53
065	v5	8	ND	868	1088	0,86	0,53
070	v6	34	ND	968	1018	0,85	0,53
075	v7	4	ND	988	1088	0,84	0,53
080	v7	367	ND	988	1088	0,84	0,53
085	v8	8	ND	988	1188	0,83	0,53
090	v12	31	FV	1488	1488	0,90	0,53
095	v13	4	IF	1488	988	0,84	0,53
100	v14	1	IF	1488	1548	0,87	0,53
105	v15	70	IF	1548	1548	0,86	0,53
110	v16	1	ND	1548	1088	0,80	0,53
115	v17	6	FV	1588	1748	0,87	0,53
120	v18	226	FA	1788	1748	0,77	
TOTALVERDIER						0,85	

3.

33 av 53

Beboermøte 09.03.26 Jordal Terrasse med etterskrift.pdf

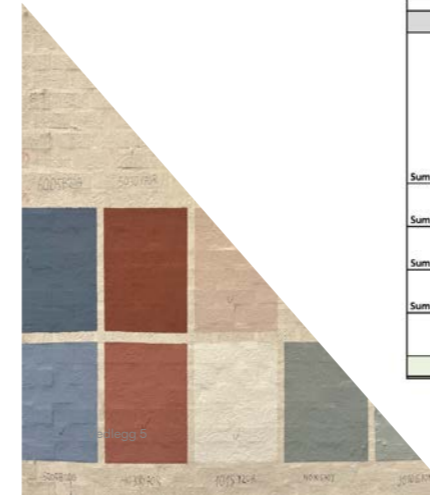
Definans med dette som skriftlig besvart for spørsmål 1-3.

Prosjektregnskap



SAMMENDRAG KOSTNADER

	BUDSETT (inkl. mva)	PÅLØPT/PROGNØSE			Totalt	AVVIK
		Kontrakt	Endringer	Potensielle		
1 Felleskostnader	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -
2 Bygning	kr 59 253 819,75	kr 54 397 431,25	kr 5 012 756,75	kr 612 500,00	kr 60 022 688,00	kr 768 868,25
3 Tak	kr 5 937 268,25	kr 3 687 268,25	kr 2 428 117,50	kr -	kr 6 115 385,75	kr 178 117,50
4 Vannlekkasjer	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -
5 Takterrasser	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -
6 Andre installasjoner	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -
Sum 1-6 Huskostnad	kr 65 191 088,00	kr 58 084 699,50	kr 7 440 874,25	kr 612 500,00	kr 66 138 073,75	kr 946 985,75
7 Utendørs	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -
Sum 1-7 Entreprenørkostnad	kr 65 191 088,00	kr 58 084 699,50	kr 7 440 874,25	kr 612 500,00	kr 66 138 073,75	kr 946 985,75
8 Generelle kostnader	kr 3 443 307,50	kr 2 443 307,50	kr 1 566 350,17	kr -	kr 4 009 657,67	kr 566 350,17
Sum 1-8 Byggekostnad	kr 68 634 395,50	kr 60 528 007,00	kr 9 007 224,42	kr 612 500,00	kr 70 147 731,42	kr 1 513 335,92
9 Spesielle kostnader	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -
Sum 1-9 Prosjektkostnad	kr 68 634 395,50	kr 60 528 007,00	kr 9 007 224,42	kr 612 500,00	kr 70 147 731,42	kr 1 513 335,92
Usikkerhet	kr 3 067 923,30				kr 2 167 087,38	kr -900 835,92
Reserver og margin	kr 3 067 923,30				kr 2 455 423,30	kr -612 500,00
Sum kostnader	kr 74 770 242,09				kr 74 770 242,09	kr 0,00
	68 832 974				64 032 346	



34 av 53

Beboermøte 09.03.26 Jordal Terrasse med etterskrift.pdf

Prosjektregnskap

Hva er foreløpig status for prosjektets kostnader, og når kan endelig oppgjør forventes?

- 70 147 731,- (med takarbeider utført i prosjektet) og 64 032 346,- (uten takarbeider)
- * Alle tall på denne sliden er inkl.mva
- Foreløpig prosjektregnskap, enighet om de store kostnadene. Avventer kostnader fra PBE mm.

OMB har kontrakt på 43 mill eks mva, kan det gis en redegjørelse for differansen mellom kontraktsbeløpet og totalsummen på 70 mill inkl mva?

- MVA, Sokkelbeslag, Tak, Markterrasser, Glassprofilsystem, Garasjeporter/inngangspartier. Uforutsette utbedringer, Gateleie, Spotter, Gesimser.



	BUDJETT (inkl. mva)		PÅLØPT/PROGNOSE				AVVIK		
			Kontrakt	Endringer	Potensielle	Totalt	Avvik fra budsjett		
1 Felleskostnader	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	
2 Bygning	kr	59 258 819,75	kr	54 397 431,25	kr	5 012 756,75	kr	612 500,00	
3 Tak	kr	5 937 268,25	kr	3 687 268,25	kr	2 428 117,50	kr	-	
8 Generelle kostnader	kr	3 443 307,50	kr	2 443 307,50	kr	1 566 350,17	kr	-	
9 Spesielle kostnader	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	
Sum 1-9 Prosjekt kostnad	kr	68 634 395,50	kr	60 528 007,00	kr	9 007 224,42	kr	612 500,00	
Usikkerhet	kr	3 067 923,30				kr	2 187 087,38	kr	-900 835,92
Reserver og margin	kr	3 067 923,30				kr	2 455 423,30	kr	-612 500,00
Sum kostnader	kr	74 770 242,09				kr	74 770 242,09	kr	0,00
		68 632 974					64 032 346		

Beboermøte 09.03.26 Jordal Terrasse med etterskrift.pdf
15



Gjenstående arbeider

- Sokkelbeslag
- Overmale innfestninger
- Enkelte dører
- Beboersaker
- Pakninger i glass system
- Utomhus

36 av 53

Beboermøte 09.03.26 Jordal Terrasse med etterskrift.pdf



Ventilasjon

Er det gjort noe for å dokumentere luftgjennomstrømning i leilighetene med de nye ventilene? Hvis ikke, vil det bli gjort og er det aktuelt å justere ventilasjonsanlegget for å tilpasse det til den nye situasjonen?

Ingen røyktest utført, ikke balansert vent. Anlegg.

Vi har fått beskjed om at det ikke skal være luftespalte i vinduene i svalgangen (som ikke kan åpnes) pga brannvernregler, men så kan man allikevel få bore hull til ventilasjonsluker for kjøkkenvifte. Det ser ikke ut til å være tillatt ihht TEK17 pga brannfaren.

- VTEK17 § 11-10 A Ventilasjonsanlegg :
 6. Avtrekkskanaler fra kjøkken i boenheter må utføres med brannmotstand EI 15 A2-s1,d0 hvis de ikke ligger i sjakt. I tilslutning mellom komfyrhette og avtrekkskanal kan det benyttes fleksible kanaler.Avtrekkskanaler må utføres med brannisolasjon, slik at man oppnår brannmotstand EI 15. Dette kommer i tillegg til klassifisert overstrømningsventiler EI60.

Orientering fra styret

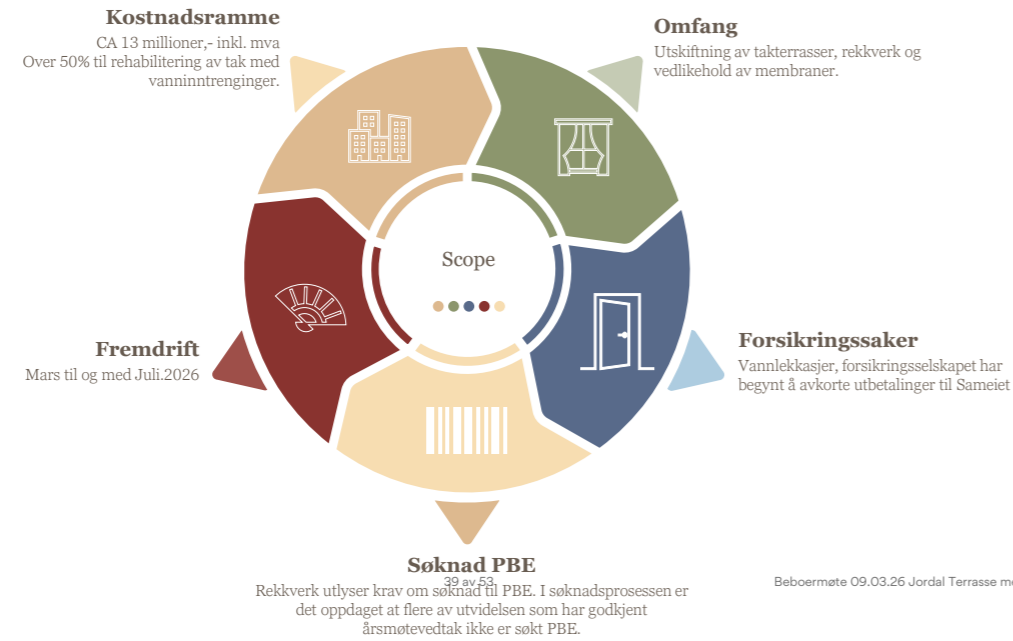
Ventilasjon- Styret har sammen med Probea engasjer Caverion og vaktmester til å se på ventilasjonen i enkelte seksjoner. Når enkelte seksjoner tetter avtrekket vil luftmengde trekkes fra andre seksjoner, dette skaper ubalanse.

IN ordning – Seksjonene kan ført innfri sin del når sameiet har tatt opp hele lånet.

Takprosjekt/Rekkverk takterrasser- Styret har vedtatt nytt takprosjekt inkl budsjett som blir presentert på slide 19-29.



Takprosjekt



Vedlegg 5

Beboermøte 09.03.26 Jordal Terrasse med etterkrift.pdf

Vedlegg 5

40 av 53

Beboermøte 09.03.26 Jordal Terrasse med etterkrift.pdf
20

Rehabilitering av takterrasser og rekkverk

Prosjektet gjennomføres i henhold til vedtak fra årsmøtet om utskifting av rekkverk på takterrassene og sameiets HMS ansvar for rekkverkene. Dagens rekkverkløsning og underliggende konstruksjon er ikke egnet for forskriftsmessig innfestning av nye rekkverk. For å etablere tilstrekkelig og sikker innfestning vil det derfor være nødvendig å rive eksisterende takterrassekonstruksjoner og bygge opp ny konstruksjon for innfestning av rekkverk.

Nye rekkverk vil bli utført som spilerekverk tilsvarende løsningene som nylig er etablert på terrassene over Kiwi og café.

I forbindelse med demontering av takterrassene vil det samtidig bli gjennomført periodisk vedlikehold av takflatene under konstruksjonene. Tre av takflatene er tidligere definert som vannskade. Omfanget og nødvendigheten av full rehabilitering av disse er redegjort for tidligere og i infomøtet. Rehabiliteringen av disse tre takflatene utgjør over 50 prosent av de estimerte kostnadene i vedtatt budsjett.

Søknadsprosess og kartlegging av eksisterende takterrasser

Arkitekt (SØK) har ansvar for søknadsprosessen mot Plan og bygningsetaten. I arbeidet med søknaden er det gjennomført en gjennomgang av eksisterende takterrasser opp mot tilgjengelig dokumentasjon.

1997 er benyttet som referansepunkt, da dette er første tilgjengelige flyfoto som viser takterrassene etter oppføring av bygget. Gjennomgangen viser at kun én av takterrassene som er utvidet etter 1997 har gjennomført den offentligrettslige prosessen med søknad til Plan og bygningsetaten. For samtlige av disse terrassene foreligger det imidlertid privatrettslige avtaler med sameiet.

Ansvarlig søker har plikt til å opplyse kommunen om avvik mellom godkjente tegninger og faktisk situasjon. I forbindelse med søknaden om nye rekkverk vil derfor også dagens faktiske utforming av takterrassene bli tegnet inn.

Dette medfører ikke økte søknadskostnader for sameiet. Dersom kommunen vurderer forholdene som ulovlige tiltak kan det imidlertid bli ilagt ulovlighetsgebyr. Eventuelle gebyrer vil i så fall bli fordelt på de aktuelle seksjonene.

Kostnadsfordeling ved utvidede takterrasser

Ved rehabiliteringen vil seksjoner som har utvidet sine takterrasser etter 1997 bli belastet for merkostnader knyttet til reetablering av den utvidede delen av terrassen. Dette følger av sameiets vedtekter § 3-2 om midlertidig enerett til bruk.

Det er også to seksjoner som har meldt ønske om å utvide sine takterrasser i forbindelse med prosjektet. Den ene seksjonen har allerede privatrettslig godkjenning i sameiet, mens den andre planlegger å fremme søknad til sameiet ved neste årsmøte.

I tråd med vedtektene vil disse seksjonene selv måtte dekke merkostnader knyttet til utvidelsene.

Praktisk gjennomføring

Prosjektet arbeider sammen med styret for å avklare praktisk gjennomføring og kostnader knyttet til nedheising og håndtering av gjenstander på takterrassene før arbeidene starter.

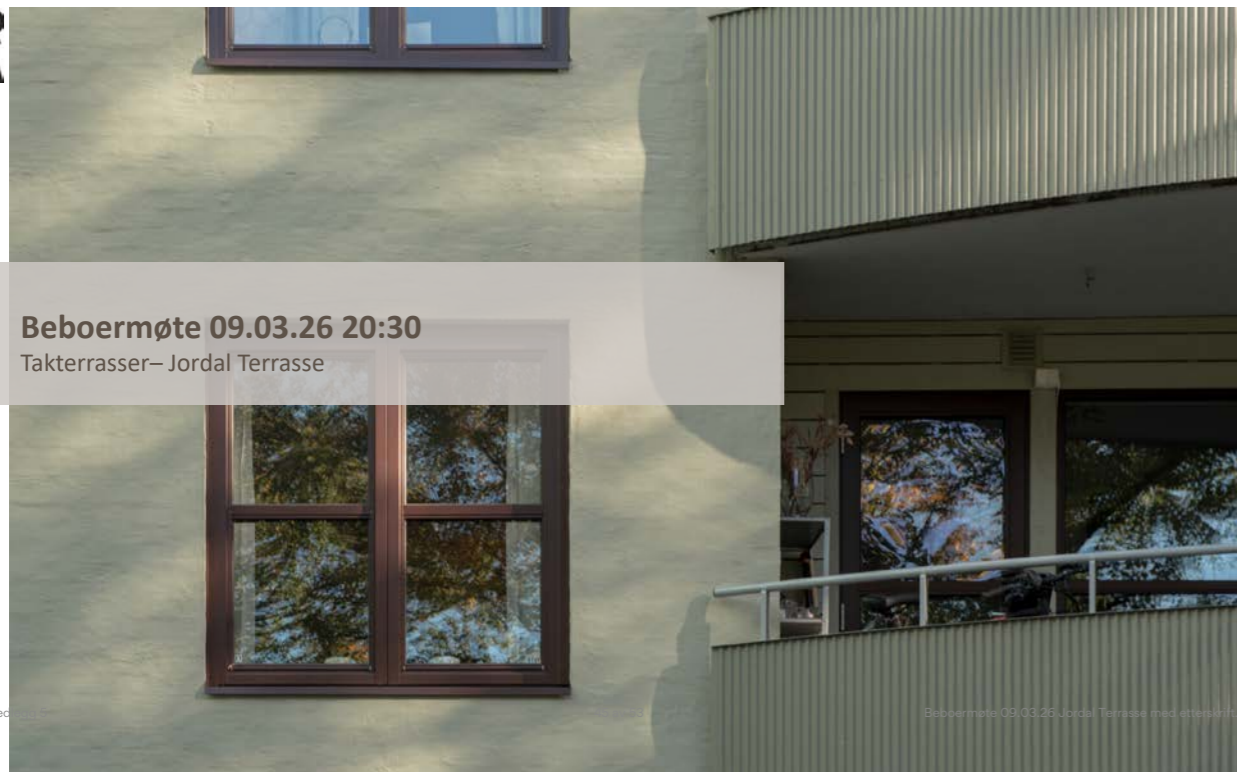
Det er opplyst at blomsterkassene som finnes på de fleste takterrassene stammer fra byggeår og dermed anses som en del av sameiets installasjoner. Disse vil derfor inngå i prosjektet.

Andre private installasjoner og gjenstander på takterrassene anses per i dag som den enkelte seksjonseiers ansvar å fjerne før arbeidene starter.

Det jobbes også med å finne en bedre løsning enn gruslagte varmekabler for å opprettholde rømningsveier på takterrassen i JT2 og JT12.

Spørsmål





Beboermøte 09.03.26 20:30
Takterrasser– Jordal Terrasse

Vedlegg 5

Beboermøte 09.03.26 Jordal Terrasse med etterskrift.pdf

INFO

- Riving av plating
- Tekking av takflater
- Nødoverløp
- Tilfarergulv med 28mmx120mm impregnert terrassegulv, synlige skruer.
- Nytt rekkverk
- Nye porter

Vedlegg 5

46 av 53

Beboermøte 09.03.26 Jordal Terrasse med etterskrift.pdf
26

Spørsmål

Oppfatter vi det riktig at det som omtales i brevet som "Tre takområder er identifisert med omfattende vannskader knyttet til membran, sluk og avrenning." (sitat slutt), er det samme som (de tre) terrassene tilhørende seksjon 53, 54 og 63?

Nei, samlet omfatter disse 1 av 3.

Hvis ikke, hvor er de andre to områdene?

Tilsvarende tak JT12 og lite tak utenfor seksjon 291. (Nr 1-2, 11-12 og 13 på slide 28)

I så fall, hvor omfattende er skadene der?

Fukt i isolasjon, tegn til fukt inne i seksjonene under. Manglende avrenningsbeslag fra byggeår eller 2010 rehabilitering har ført vann inn i takkonstruksjonen

Skal disse "tre områder" rehabiliteres før de andre terrassene?

De prioriteres, grunnet ulike arbeidslag kan takflater som ikke er skadet men kun skal ha etablert rekkverk starte opp parallelt.

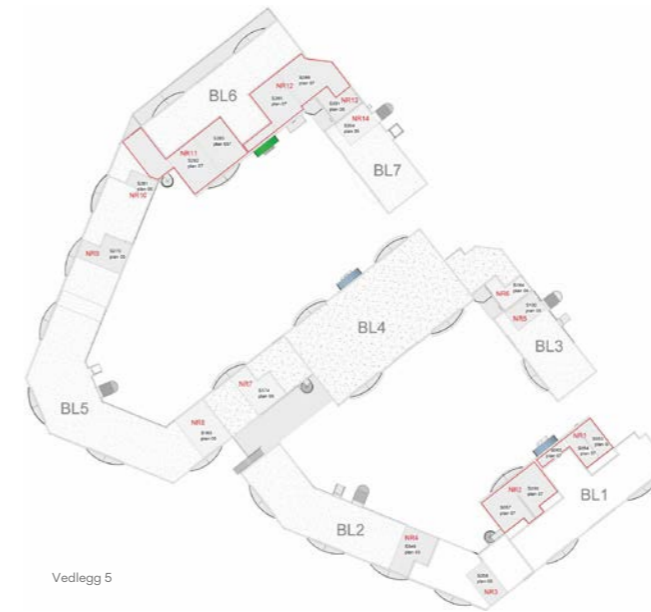
I så fall i hvilken rekkefølge?

Se plan neste side

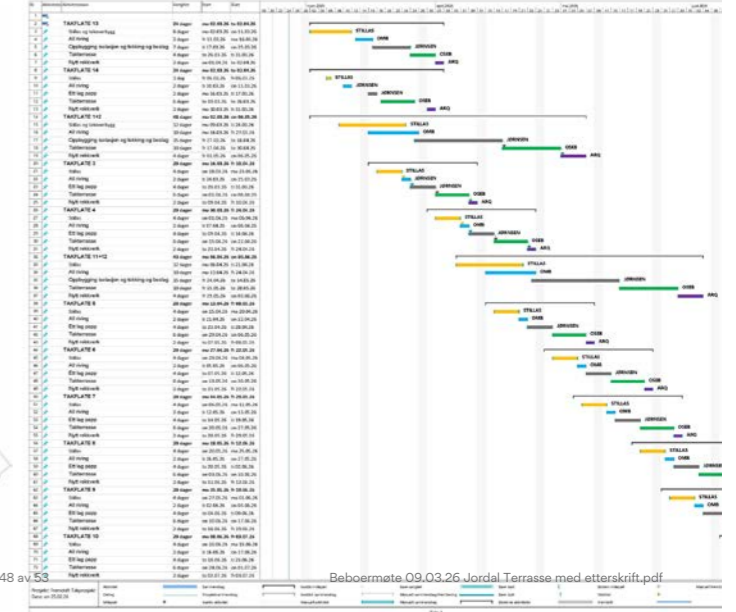
Er det satt opp en konkret tidsplan for når alle terrassene i sameiet skal rehabiliteres?

Se plan neste side

Spørsmål (Arbeidsplan som ikke er låst per 09.03.26)



Vedlegg 5



48 av 53

Beboermøte 09.03.26 Jordal Terrasse med etterskrift.pdf

Spørsmål

Vil leveggen bli satt på plass igjen etter at terrassen er ferdig rehabilitert?
Prosjektet vil forsøke å tilbakestille/gjenbruke levegger. Hvis dette ikke lar seg gjøre vil de erstattes.

Vil delen av leveggen som måtte tas bort bli erstattet?
Ja

Hvor vil leveggen bli lagret når byggarbeidene pågår?
OMB må svare opp for Rigg og drift

Vil dere bistå med å flytte, lagre og flytte tilbake andre ting det ikke er mulig å flytte gjennom eller lagre inne i leilighetene? Dette gjelder blant annet fire oppbevaringskasser, hagemøbler, utvendig del av varmpumpe og andre ting vi har montert ned av hensyn til maling- og takarbeider.
Prosjektet vil avklare med forretningsfører hvilke kostnader sameiet kan påta seg her. OMB har tilbudt seg å bistå mot vederlag.

Vedlegg 5

49 av 53

Beboermøte 09.03.26 Jordal Terrasse med etterkrift.pdf
29



Vedlegg 5

49 av 53

Beboermøte 09.03.26 Jordal Terrasse med etterkrift.pdf
29

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 28.03.26 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 1.04.26

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>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Andreas Mossige er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Egil Arvid Andersen og Kristian Kårstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Takterrasser: Rehabilitering, vedtektsoppdateringer og håndtering av avvik fra tinglyste plantegninger

Årsmøtet vedtar å endre vedtektene §3-2 «Midlertidig enerett til bruk» i samsvar med saksbeskrivelsen og vedlegg 1 – «Endring av vedtektene §3-2». Endringen omfatter oppdatering av eksisterende eneretter, innføring av ny midlertidig enerett for seksjon 270, fastsettelse av ny varighet og presisering av vedlikeholdsansvar. Vedtaket omfatter også godkjenning av utvidet takareal for seksjon 270 jf. vedlegg 3. De vedtatte arealene legges til grunn for vedtektsfesting og videre offentligrettslig behandling. Ny §3-2 trer i kraft fra vedtaksdato.

For

Mot

Styret: Jordal Terrasse

DATO: 25.03.2026

STYRETS RÅDGIVER: Mathias Heierstad

MOBIL DIREKTE: +47 95 20 87 89

DERES REFERANSE: Kristin Kvanum

Informasjon til seksjonseiere med vedlikeholdsansvar for takterrasse

Styret ønsker med dette å informere om pågående arbeid knyttet til tak og takterrasser i sameiet, samt forhold som gjelder seksjoner med utvidede takterrasser og tilhørende vedlikeholdsansvar.

Bakgrunn:

I forbindelse med prosjektet er det gjennomført en gjennomgang av eksisterende takterrasser opp mot tidligere byggesaker. Denne viser at flere av dagens utvidelser ikke er omsøkt eller godkjent hos Plan og bygningsetaten.

For å håndtere dette på en ryddig måte vil sameiet sende inn en samlet søknad om ettergodkjenning av eksisterende takterrasser.

Eventuelle nye utvidelser som enkelte seksjoner har meldt inn, vil bli tatt ut av denne søknaden og behandlet i egne, separate søknader. Dette gjøres for å sikre en mest mulig effektiv behandling av ettergodkjenningen av eksisterende forhold.

Vedlikeholdsansvar og kostnader:

I henhold til sameiets vedtekter har den enkelte seksjonseier vedlikeholdsansvar for egen tilleggsdel, herunder utvidede takterrasser.

Det innebærer at kostnader knyttet til den delen av takterrassen som går utover opprinnelig godkjent areal, skal dekkes av den enkelte seksjon.

Det presiseres at seksjonene kun belastes for merkostnader knyttet til den utvidede delen av takterrassen, og ikke for arbeid som gjelder felles takflater.

Vedlagt oversiktstegning viser hvilke arealer som omfattes av dette.

BESØKSADRESSE
Dronning Mauds gate 15
NO-0250 OSLO

POSTADRESSE
Postboks 1338 Vika
0112 Oslo

post@probea.no
+47 41 48 50 00
www.probea.no

Grunnlag for kostnadsfordeling:

Kostnadsfordelingen for den enkelte seksjon er basert på situasjonen slik den fremstår i flyfoto fra 1997. Dette er lagt til grunn fordi det ikke foreligger dokumentasjon, herunder flyfoto, som entydig viser ferdigstilt bygg før dette tidspunktet.

Det er også knyttet usikkerhet til tilgjengelig tegningsgrunnlag fra byggeperioden, da ulike tegninger viser avvikende løsninger. Flyfoto fra 1997 vurderes derfor som det mest pålitelige grunnlaget for å fastslå faktisk utført situasjon.

Dette samsvarer også med de privatrettslige avtalene mellom seksjonene og sameiet, slik disse er vedtektsfestet.

Det presiseres at Plan og bygningsetaten legger til grunn tidligere byggesakstegninger fra perioden 1989 til 1991 i sin behandling. Kostnadsfordelingen i sameiet er imidlertid basert på de privatrettslige forholdene, herunder avtalene mellom seksjonene og dokumentert situasjon fra 1997.

Kostnadsoversikt:

Nedenfor følger en foreløpig oversikt over kostnader knyttet til den utvidede delen av takterrassen for deres seksjon:

Kostnadspost	Beløp
Tilfarergulv på justerbare føtter. Dobbel 48x148 utvendig for rekkverksmontasje. 28x120 mm impregnert terrasegulv, synlige skruer.	33 000,- eks. mva.
Nytt rekkverk	13 340,- eks. mva.
Sum	46 340,- eks. mva.

Beløpene er basert på foreløpige beregninger og vil kunne bli justert dersom det oppstår mindre avvik i utførelsen

Praktisk informasjon:

Det er seksjonseiers ansvar å fjerne løst inventar og løsøre fra takterrassen før arbeidene starter.

Fastmontert utstyr som blomsterkasser, leegger og lignende fra opprinnelig byggeår anses som sameiets ansvar, i tråd med vedtektene.

Entreprenør, OMB, vil sende ut egen informasjon i forkant av oppstart med nærmere detaljer om fremdrift og praktisk gjennomføring.

Videre prosess:

Prosjektet følges opp av styret i samarbeid med PROBEA og ansvarlig søker. Det vil bli gitt løpende informasjon dersom det oppstår behov for avklaringer eller endringer.

Prosjektet gjennomføres i henhold til planlagt fremdrift basert på dagens forutsetninger.

Samtidig pågår det dialog med Plan og bygningsetaten knyttet til søknadsbehandlingen. Dersom det skulle komme nye avklaringer eller føringer fra myndighetene, kan dette påvirke videre fremdrift og løsninger i prosjektet.

Dette er forhold som per i dag ligger utenfor sameiets og prosjektets kontroll, men styret vil holde berørte seksjoner løpende orientert dersom det oppstår endringer av betydning.

Bekreftelse fra seksjonseier:

Jeg/vi bekrefter med dette at vi har mottatt og gjennomgått informasjonen over.

Jeg/vi er kjent med vedlikeholdsansvaret for den utvidede delen av takterrassen, og aksepterer de oppgitte kostnadene knyttet til dette.

Seksjonsnummer: _____ 304 _____

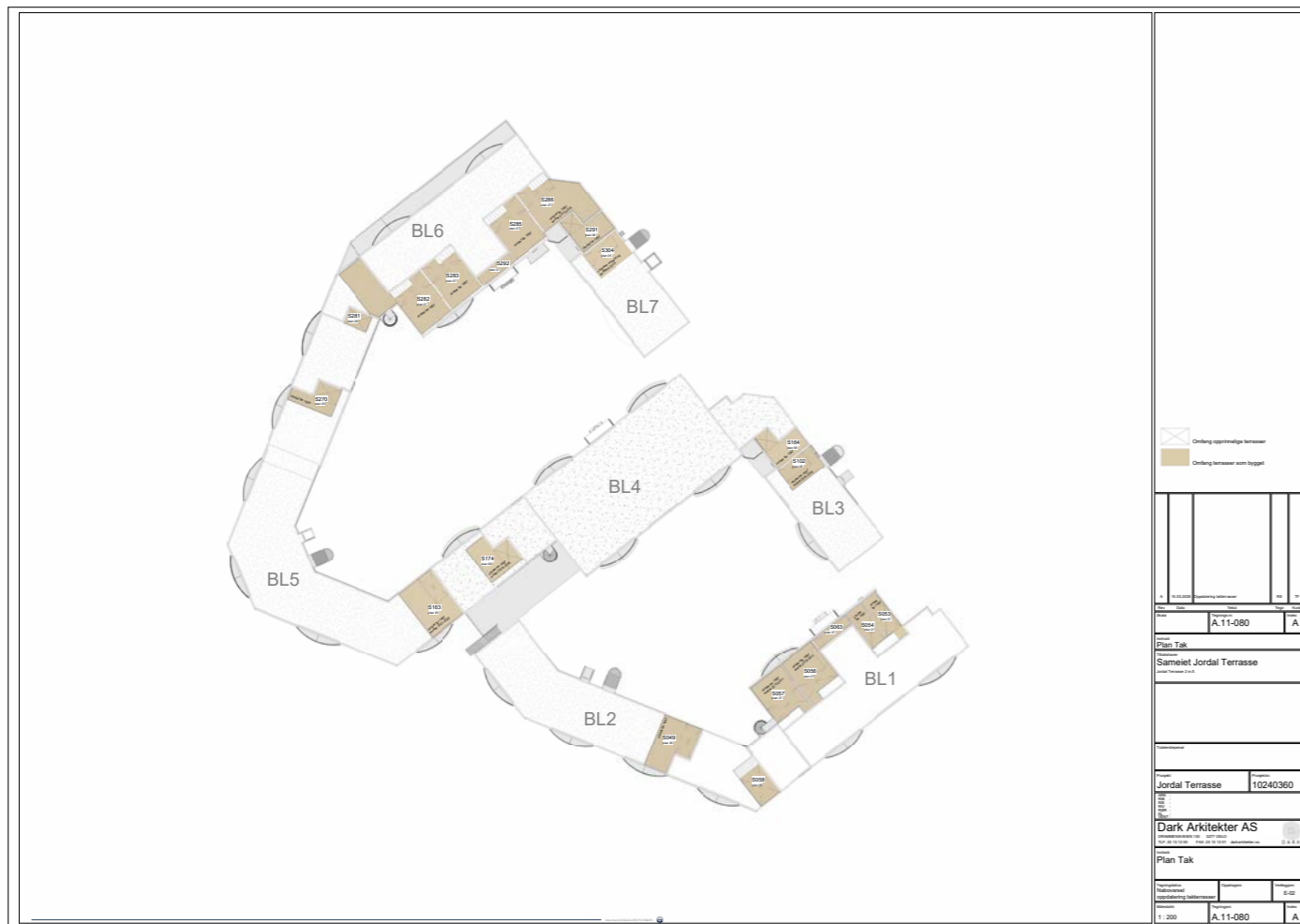
Signeres digitalt via Scrive.

Tillegg for seksjoner som søker om ny utvidelse:

For seksjoner som har søkt om ytterligere utvidelse av takterrassen, gjøres det oppmerksom på at disse tiltakene vil bli behandlet i egne søknader, adskilt fra ettergodkjenningen av eksisterende forhold. Dette er endret siden informasjonsmøtet.

Dette gjøres for å sikre fremdrift i hovedprosjektet og for å øke sannsynligheten for en effektiv behandling av søknaden om etter godkjenning.





Kostnader knyttet til søknadsarbeid og gebyrer for disse nye utvidelsene vil bli belastet den enkelte seksjon. SØK opplyser at gebyret ikke er fastsatt av PBE enda, men at det ikke vil påvirke kostnadsbildet vesentlig.



Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557574708255

Underskriverne

 <p>The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it.</p> <p>This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES</p>	 <p>The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it.</p> <p>This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES</p>
 <p>The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it.</p> <p>This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES</p>	 <p>The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it.</p> <p>This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES</p>

Klikk [herfor](#) å laste ned bevisfilen.

Denne verifisering ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene i bevisfilen som er lenket til. Merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres i henhold til bestemmelsene nedenfor. Den digitale signaturen (elektronisk forsegling) garanterer at integriteten til dokumentet kan dokumenteres med verktøy som Adobe Reader.





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 eignedom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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. Veggglamper, 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

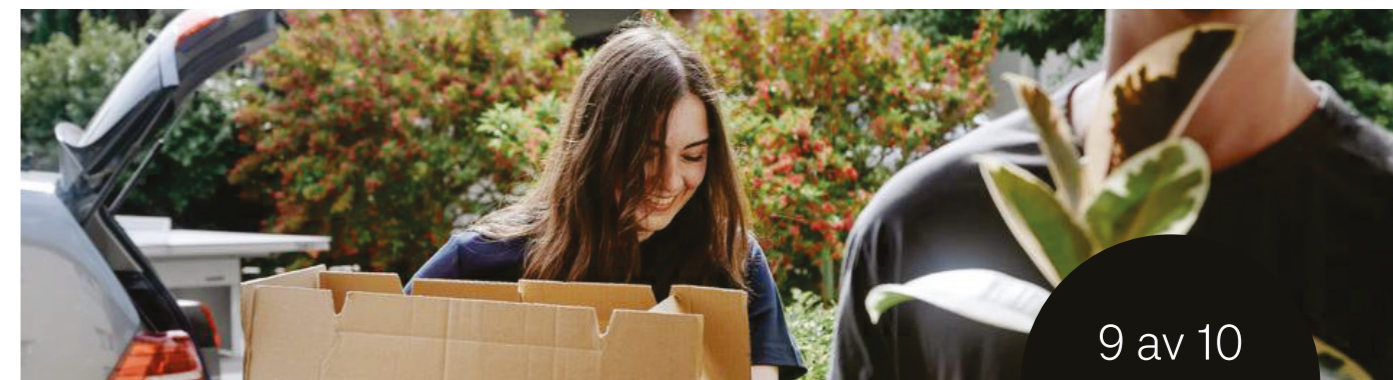
Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



9 av 10
boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Jordal terrasse 14
0658 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Saksbehandler: Nina Friis Stensland

Telefon: 980 84 142
E-post: nina.friis.stensland@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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