



Jordal terrasse 8

— Velkommen til

Jordal terrasse 8



TILBAKETRUKKET PÅ JORDAL

Innbydende og lys 2-roms med balkong. Kjøkken fra 2019. Heis. Garasjeleie*. Attraktiv beliggenhet med nærhet til "alt".

Prisantydning	4 990 000,-
Fellesgjeld	3 400,-
Omkostninger	126 170,-
Totalpris	5 119 570,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 739,-
BRA-i	53 kvm
Totalt BRA	57 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1991
Megler	Sander O. Berntsen
Telefon	480 79 642
E-post	s.berntsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Jordal Terrasse 8!
- Dette er en attraktiv 2-roms selveier i 2. etasje med sentral beliggenhet på Jordal. Leiligheten ligger ideelt til mellom Vålerenga, Ensjø og Kampen - i et område med kort vei til butikker, kaféer, parker, servicetilbud og kollektivtransport. Jordal Terrasse byr på en urban og samtidig tilbaketrukket beliggenhet, med enkel adkomst til sentrum og resten av byen
- 2-R m/svært god planløsning
- Gulvvarme (folie) i alle rom
- Herlig balkong på 6,1 m² m/utsyn mot rolige fellesarealer
- Grønn bakgård på begge sider av leiligheten
- Kjøkken fra 2019 m/integrerte hvitevarer
- Bod i oppvarmet kjeller
- Internett og v.v ink.
- Garasjeleie etter tilgjengelighet
- Heis
- Veldrevet sameie
- Sentralt, men tilbaketrukket beliggenhet
- Kort avstand til Ensjø T-bane

Arealer og innhold

BRA-i: 53 kvm

BRA-e: 4 kvm

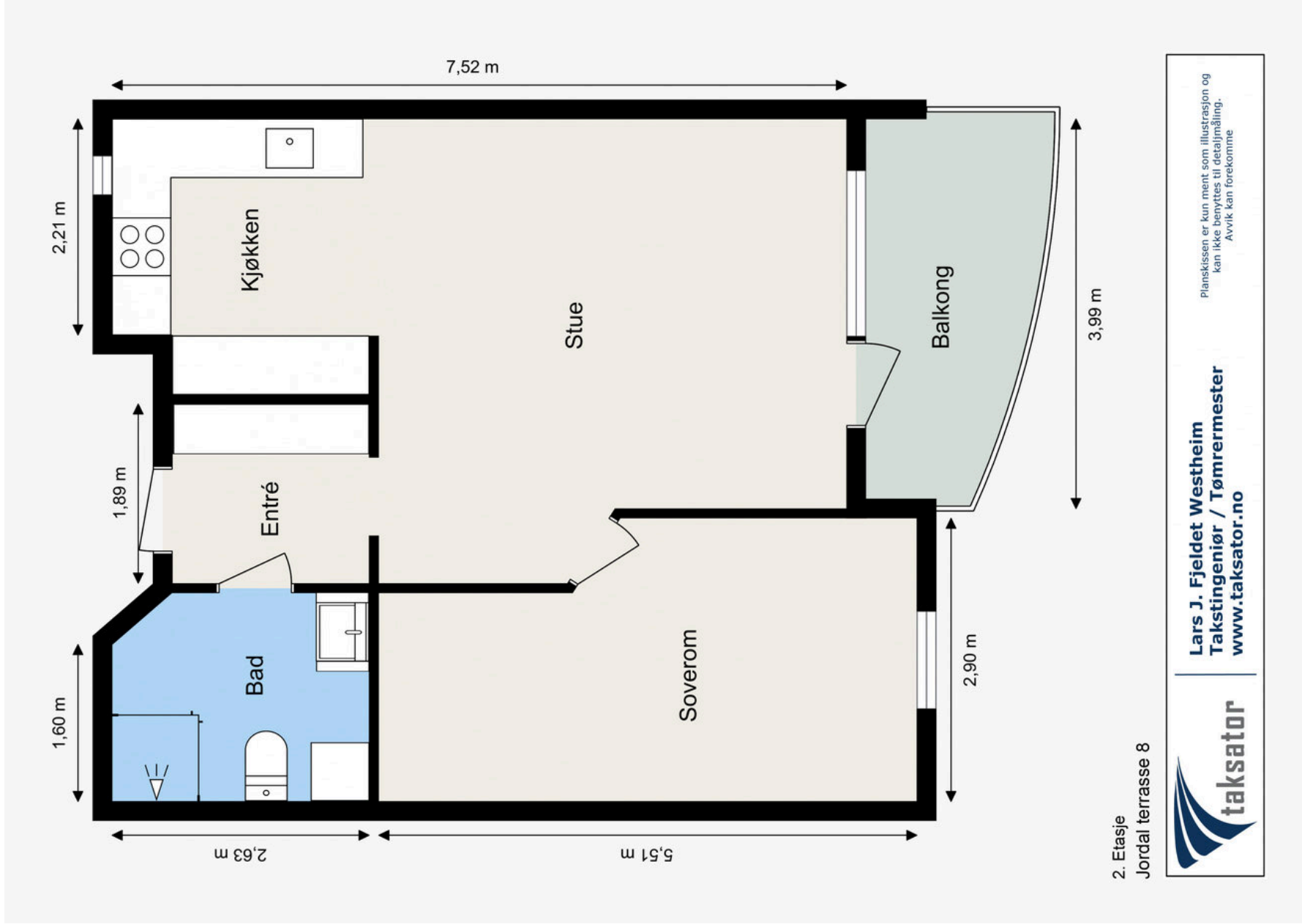
Totalt BRA: 57 kvm

TBA: 6 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Bad, entré, soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

























White upper kitchen cabinets with a sleek, handleless design. A thin, horizontal light fixture is mounted below the cabinets, providing under-cabinet lighting.

A white electrical outlet with two circular sockets, mounted on the light gray wall.

A wooden cutting board with a herringbone pattern. In front of it is a book titled "ELTE FRI BAKST" with a colorful cover. To the left is a small potted plant in a white pot, and to the right is a small wooden tray containing lemons and other items.

A modern, high-arc brass faucet with a single-lever handle, mounted over a black sink.

A wooden cutting board leaning against the wall. In front of it is a bottle of "Rips- & bringebærsaft" (raspberry and strawberry juice) and a white ceramic mug with a small plant growing out of it.

























124.









Informasjon

Jordal terrasse 8

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

20-0176/25

Boligtype

Selveierleilighet

Adresse og betegnelse

Jordal terrasse 8, 0658 OSLO

Gnr 232, bnr 433, snr 124 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger

Marte Westad

Kjøpesum og omkostninger

4 990 000,- (Prisantydning)

3 400,- (Andel av fellesgjeld)

4 993 400,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

124 820,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

126 170,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

138 870,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 119 570,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

5 132 270,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1991

Etasje

2

Antall soverom

1

Arealer

BRA-i: 53 kvm

BRA-e: 4 kvm

Totalt BRA: 57 kvm

TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:

BRA-i: 53 kvm. Bad, entré, soverom og stue/kjøkken.

Total BRA: 53 kvm.

TBA: 6 kvm. Balkong.

Kjeller:

BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.

Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leilighet beliggende i byggets 2. etasje. Det er adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder: Bad, entré, soverom og stue/kjøkken med utgang til balkong.

ENTRÉ:

Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk. Det er god plass til oppbevaring av yttertøy i den romslige skyvedørsgarderoben.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:

Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god

plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med flott laminat, og overflatene er malt i delikate og moderne fargetoner. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en herlig balkong på ca. 6,1 m² med utsyn mot rolige fellesareal. I vår- og sommerhalvåret blir balkongen en naturlig forlengelse av stuen, perfekt for hyggelige stunder med familie og venner. Her kan du enkelt skape en koselig uteoase med utemøbler, beplantning og en gassgrill.

KJØKKEN:

Stilrent IKEA-kjøkken fra 2019 med god benke- og oppbevaringsplass. Kjøkkenet har glatte, fabrikkklakkerte fronter og en slitesterk laminatbenkeplate med planlimt komposittkum. Under overskapene er det montert lyslist for bedre arbeidslys. Hvitevarene er integrert og inkluderer induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin samt kjøle-/fryseskap. Det er installert aquastop og lekkasjvarsler med sensorer og magnetventil for økt sikkerhet. Leiligheten har felles mekanisk avtrekk med ventil i vegg, samt kjøkkenventilator med kullfilter over stekesonen.

SOVEROM:

Soverommet er romslig og innbydende, med plass til dobbeltseng, nattbord og øvrige møbler. Den åpne garderobeløsningen gir rikelig med oppbevaringsplass og bidrar til et stilrent uttrykk.

BADEROM:

Delikat, flislagt baderom med gulvvarme og downlights i himlingen. Badet er innredet med servantskap med glatte, høyglansede fronter og heldekkende servant, samt speil og veggmontert belysning. Gulvmontert toalett med utvendig

sisterne. Praktisk opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørne med rette svingdører, regnfallsdusj, sluk og termostatstyrt blandebatteri. Mekanisk avtrekk sikrer god ventilasjon.

OPPBEVARING:

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 3,5 m², merket med 124. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Sameiet tilbyr også ekstra boder til utleie for beboere, både for korttids- og langtidsleie. Prisene ligger omtrent halvparten av markedspris per kvadratmeter.

Sameiet og blokken har flere sykkelboder, blant annet rett ved inngangsdøren og i 2. etasje, like ved heisen.

ØVRIG INFORMASJON:

Entrédør: Brann- og lydklassifisert entrédør (B30).

Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass er merket med produksjonsår 1990.

Balkongdør: Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1990.

Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer

Både vinduer, balkong- og ytterdører skal byttes ut, og nye ventiler vil bli montert i løpet av 2025.

Innerdører: Innerdører med profilert utførelse.

Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er plassert i entréen og er utstyrt med automatsikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern for økt sikkerhet. Det foreligger også en tydelig kursfortegnelse i skapet.

Oppvarming: Leiligheten har gulvvarme med varmekabler på badet og

varmefolie i øvrige rom.

Standard

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Garasjeplass kan enten kjøpes eller leies gjennom eksternt firma eller privatpersoner etter tilgjengelighet.

Sameiet disponerer også noen gjesteparkeringsplasser, tilgjengelig mot betaling.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon

se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter

oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Senket tak og satte inn spotter og ledlys i dusjsonen. Montert flere stikkontakter og byttet termostat til varmekabler.

Gjennomført av AS Watt i 2019. Lagt nye fliser på vegg, smøremembran i dusjsonen og bytte av alt utstyr okt 2018. I regi av tidlige eier. Ukjent hvem som har utført arbeidet. Monterte nye innredninger i baderommet i 2018. I regi av tidlige eier. Ukjent hvem som har utført arbeidet.

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

- Nei

Eventuell kommentar: Ny smøremembran i dusjsonen ved legging av fliser på vegg i 2018.

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

- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasaderehabilitering pågår i regi av sameie. 2025 - Probea er prosjektleder. Bytte vindu, balkong- og terrassedører, ytterdører til leilighetene, nye tilluftsventiler, noen utbedringer på tak, vedlikehold og maling av fasader, nye rekkverk på balkong og svalgang samt nye skillevegger på balkong. Rehabilitering av garasjeanlegget. 2022 -2023 i regi av sameiet.

Byttet garasjeport. 2021 - Nassau AS. Reasfaltert gulv i garasjen. 2020 - NRC Gravco AS. Nye heiser i JT8, 10, 2 og oppgradering av JT14. 2020 - Levert av KONE AS. Rehabilitering av tak. 2009 - 2010 - Nortekk AS er entreprenør og OPAS er

prosjektleder.

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

- Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

- Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm elektro AS 2025: Byttet dimmer på kjøkken. AS Watt 2019: Totalrenovert elektrisk anlegg i leiligheten. Trukket om alt av kabling, nye stikkontakter og brytere . Sikringskap totalrenovert. Nye sikringer med digitale jordfeilbrytere og overspenningsvern.

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

- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er installert el-billader i sameiets garasje. Utført av MER i 2024. Sameiet har avtale med Movel (Aneo Mobility fra 01.06.25). Etablert 2 ladeplasser for lading av ladbare kjøretøy utendørs. Montert av Grønn Kontakt i 2018.

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

- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vedlikeholdsspyling av av rør for hele sameiet, 2024 i regi av sameiet.

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

- Ja

Beskriv: Rensing av ventilasjonskanaler i regi av sameiet. Utført av Power Clean i 2017.

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

- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt dørcallinganlegg og låsesystem fra Defigo. 2023. Nye varmtvannsberedere (felles for sameiet). Dråpe entreprenør AS 2023.

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

- Ja

Beskriv: Påvist noen utettheter på tak etter arbeidet som ble utført i 2010. Utbedres i forbindelse med pågående fasaderehabilitering i 2025.

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

- Ja

Beskriv: Det er i forbindelse med fasaderehabiliteringen utført en kartlegging av setningsskader. "Det er påvist setninger i gulv på grunn i kjeller som er årsak til oppsprekking av gulv og teglsteinsvegger. Gulv på grunn har ingen betydning for byggets bæresystem og utgjør derfor ingen fare for konstruksjonssikkerheten. Oppsprekking er i all hovedsak et estetisk problem". Kartlegging utført av Rambøll i regi av sameiet 2024.

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

- Nei

Eventuell kommentar: Ikke i leiligheten, men rørbrudd i rør under bakken i 2023. Utbedret i regi av sameiet.

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

- Ja

Beskriv: - Callinganlegg er byttet i blokken. Ringeklokken utenfor leilighetens ytterdør fungerer derfor ikke. Eldre callingtelefon i gangen er ute av drift men ikke fjernet. - Sprekk i to av plastskuffene i fryser. Fungerer fortsatt som de skal. - Varmeinnstillinger noe treg på dusjarmatur.

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

- Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport/salgsoppgave i forbindelse med tidligere salg av boligen. Sist i 2022.

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

- Ja

Beskriv: Riving av gammelt bygg og bygging av Kampenhagen boligprosjekt. Hedmarksgata 13-15. Byggestart andre halvår 2025.

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

- Ja

Beskriv: I forbindelse med fasaderehabiliteringen vil sameiet ta opp et lån i OBOS-banken. Endelig beløp vil ikke være sikkert før arbeidet er ferdig. Estimert økning i fellesgjeld for denne seksjonen er 185 913kr. Dette tilsvarer en estimert økning i fellesutgifter på 1275kr per mnd. Det tas opp et felleslån med administrasjonsavtale. Hver seksjonseier kan da innfri sin del av lånet om ønskelig og eventuelt ta dette inn som en del av boliglånet. Dette tilsvarer en estimert månedlig lånekostnad på 1044kr. Ved innfrielse av fellesgjelden vil man ikke få økte fellesutgifter. Per nå ligger prosjektet innenfor budsjettestimater. Status gitt på beboermøte 15. mai 2025. Kjenner ikke til andre planer som kan gi økte fellesutgifter.

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

- Ja

Beskriv: Ifølge den tentative fremdriftsplanen vil rehabiliteringen foregå mellom 22.07 - 05.09.2025 for delen av blokka hvor leiligheten befinner seg. Stillasbygging er påbegynt før estimert oppstart. Hele prosjektet er estimert å være ferdig mot slutten av året. I følge status gitt på beboermøte 15. mai er prosjektet i rute og ligger per nå innenfor budsjettestimater. I forbindelse med fasaderehabiliteringen har styret, på vegne av entreprenør, varslet om at det kan bli nødvendig å fjerne utelykter, terrassedekker og andre personlige tilpasninger på balkongene for å få gjennomført arbeidet. Det elektriske vil så langt det er mulig demonteres og tilbakeføres, men i noen tilfeller vil det være nødvendig å fjerne det helt. Terrassedekket må trolig fjernes for å få utført arbeidet. Det er ikke gitt at dette kan tilbakeføres. Kjøper må ta høyde for at dette ikke nødvendigvis medfølger salget eller må fjernes etter overtakelse om entreprenør krever det. Informasjon gis fortløpende i prosjektet. Det vil i forbindelse med fasaderehabiliteringen etableres et allrom/selskapslokale som vil være mulig for beboere å leie til for

eksempel bursdag, dåp, konfirmasjon ol. Det vil inneholde kjøkken, toalett og sitteplass til 32 stykk ved langbord.

Bygningssakkyndig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

Byggemåte

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

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger i betong, utvendig forblendet med fasadeplater, slemmet tegl og malte overflater. Utfyllende bindingsverk med utvendig liggende kledning. Yttertak i betongkonstruksjon antatt tekket med papp

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Utvendig > Vinduer

- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

- Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.
- Smartpærer pluss bryter på soverom (i garderobe) og kjøkken kan medfølge.
- Lyskilde over spisebord er festet med krok og stikkontakt, men kan medfølge om ønskelig.

Pga fasaderehabiliteringen er det mulig at utelampe og terrassebord på balkong må fjernes. Kjøper må ta høyde for at dette ikke medfølger salget, eller må fjernes etter overtakelse om det kreves av entreprenør. Se mer info i egenerklæringsskjema.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen

form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

D - oransje

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

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten har gulvvarme med varmekabler på badet og varmefolie i øvrige rom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 739,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 3 739,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, vaktmestertjenester, renhold av fellesarealer, bygningsforsikring, kommunale avgifter, varmtvann og internett m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 257 804,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 031 216,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i felleskostnadene. Ønskes TV, kan individuell pakke velges og betales separat via GlobalConnect.

Sameiet

Om sameiet

Sameiet Jordal Terrasse er et kombinert sameie som består av 312 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner og 1 garasjeeksjon. I tillegg eier sameiet utendørs parkeringsplasser og fellesareal.

Vaktmester:

Vaktmester Hans Jakob Strandbråten ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester kan kontaktes på telefon 92 02 24 48 eller e-post: vaktmester@jordalterrasse.no Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Parkering

Parkeringsplasser kan leies gjennom Eiendomssanering Prosjekt. Grethe Olsen, tlf. 907 88 517, e-post: grethe.olsen55@gmail.com Stein Løvstad, tlf. 901 37 110, e-post: stein@villmur.no.

Fasaderehabilitering:

Fasaderehabilitering pågår i regi av sameiet og Probea er prosjektleder. Hele prosjektet er estimert å være ferdig mot slutten av året. Ifølge den tentative fremdriftsplanen vil rehabiliteringen foregå mellom 22.07 - 05.09.2025 for delen av blokka hvor leiligheten befinner seg. Ifølge status gitt på beboermøte 15. mai er prosjektet i rute og ligger per nå innenfor budsjettestimatet.

Oversikt over planlagte arbeider:

- Vedlikehold og male fasader. Det blir nye farger - gul, grønn, rød og blå, i stil med Kampen Hageby og trehusbebyggelsen i området. Fargene følger fargepalletten definert i Oslo kommunes fargeveileder.
- Bytte ut vinduer og balkongdører. Disse vil være hvite på innsiden og ha farge tilpasset fasadefargene på utsiden. Vinduene og balkongdørene vil leveres i trelagsglass med spalteventil og aluminiumsbekledning for å senke

vedlikeholdsbehovet og øke levetiden.

- Bytte ytterdører til leilighetene.
- Sette inn nye tilluftsventiler for å sikre godt inneklima.
- Noen utbedringer på tak for å sikre tak mot lekkasjer.
- Bytte skilleveggene mellom balkonger og markterrasser.
- Bytte rekkverk på balkonger og svalganger. Disse blir høyere, etter dagens standard.
- Det etableres et allrom/selskapslokale som vil være mulig for beboere å leie til for eksempel bursdag, dåp, konfirmasjon ol. Det vil inneholde kjøkken, toalett og sitteplass til 32 stykk ved langbord.

I forbindelse med fasaderehabiliteringen vil sameiet ta opp et lån i OBOS-banken. Endelig beløp vil ikke være sikkert før arbeidet er ferdig. Estimert økning i fellesgjeld for denne seksjonen er 185 913kr. Dette tilsvarer en estimert økning i fellesutgifter på 1275kr per mnd. Det tas opp et felleslån med administrasjonsavtale. Hver seksjonseier kan da innfri sin del av lånet om ønskelig og eventuelt ta dette inn som en del av boliglånet. Dette tilsvarer en estimert månedlig lånekostnad på 1044kr. Ved innfrielse av fellesgjelden vil man ikke få økte fellesutgifter. Per nå ligger prosjektet innenfor budsjettestimater. Status gitt på beboermøte 15. mai 2025.

Større vedlikehold og rehabilitering:

- 2024 Det er installert el-billader i sameiets garasje. Utført av MER.
- 2024 Vedlikeholdsspyling av av rør for hele sameiet. Utført i regi av sameiet.
- 2023 Nytt dørcallinganlegg og låsesystem fra Defigo.
- 2023 Nye varmtvannsberedere (felles for sameiet). Dråpe entreprenør AS.
- 2022 - 2023 Rehabilitering av garasjeanlegget.
- 2021 Nye heiser i JT12, 6 og 4..Levert av KONE AS.
- 2021 Ny garasjeport. Nassau AS.

2020 Reasfaltert gulv i garasjen. NRC Gravco AS.

2020 Nye heiser i JT8, 10, 2 og oppgradering av JT14. Levert av KONE AS.

2019 Utgangsdører til svalganger skiftet ut.

2018 Skiftet ut alle pullerter (22 stk). Utført av Centrum Elektriske.

2018 Etablert 2 ladeplasser for lading av ladbare kjøretøy. Montert av Grønn Kontakt.

2017 Rensing av ventilasjonskanaler og avløpsrør. Utført av Power Clean.

2013 Installert nytt varmpumpeanlegg.

2010 Oppgradering av inngangspartier. Det er montert nye postkasser. Det er også nye inngangsdører og fronter i høyblokkene.

2009 - 2010 Rehabilitering av tak. Det legges nytt takdekke på alle tak. Nortekk AS er entreprenør og OPAS er prosjektleder.

2005 - 2006 Alle innvendige oppganger malt.

2004 - 2005 Alle utvendige fasader og verandaer malt.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret.

Eiendomsmeidler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 3 400,- pr. 01.05.2025

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208043986

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,85%

Restsaldo 1 451 720,00

Innfrielsesdato: 30.11.2032

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Restsaldo: 3 400,28

Kapitalkostnader: 47,49,-

Fellesformue

Kr 6 628,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres dugnad i god tid før 17.mai med opprydding av fellesarealer, blomsterbed og gressplener.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Tryg Forsikring

Polisenr. 6614951

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 12 714 kvm (Eiertomt)

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Attraktiv beliggenhet mellom Kampen og Jordal – sentralt, men tilbaketrukket

Jordal Terrasse ligger i et idyllisk og rolig boligområde på grensen mellom Kampen og Jordal – sentralt i Oslo, men skjermet fra byens hektiske tempo. Her bor du i et nabolag med særpreg og sjel, omkranset av klassiske teglsteinsgårder

og sjarmerende trehusbebyggelse. Kampen er kjent for sitt grønne preg, med småparker og hyggelige gater som innbyr til rolige spaserturer og gode nabolagsopplevelser.

I området finner du blant annet Kampen Økologiske Barnebondegård, et populært tilbud for barnefamilier, og Tøyenbadet – nylig gjenåpnet med moderne fasiliteter for både trening og rekreasjon. Kort vei er det også til Hovindammen, en vakker og fredelig oase med turstier, sitteplasser og frodig natur.

Samtidig har du umiddelbar nærhet til Ensjø – et område i spennende utvikling med moderne boligprosjekter, ny arkitektur og stadig flere servicetilbud. Beliggenheten gir deg dermed det beste av to verdener: den lune og klassiske atmosfæren på Kampen, kombinert med urbane impulser og enkel tilgang til bylivets mange muligheter.

For den aktive finnes både SATS, Fresh Fitness og oppgraderte Jordal Idrettspark i nærområdet. Her tilbys fasiliteter som kunstgressbaner, ishall og skøytebane – et naturlig møtested for sport og aktivitet året rundt.

Det er kort gangavstand til Ensjø T-banestasjon, som gir rask forbindelse til sentrum og resten av byen. I tillegg har du enkel tilgang til populære bydeler som Grünerløkka, Tøyen, Vålerenga, Gamlebyen, Grønland og Sørrenga – alle innen få minutter med sykkel eller kollektivtransport. Her bor du med alt Oslo har å by på rett utenfor døren – fra restauranter og kaféer til kultur, parker og badeplasser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk, datert 31.03.1995.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-3142, vedtatt 11.10.89. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående byggesaker:

Jordal terrasse 2 - 14 - Utskifting av 7 stk heiser

Saksnummer: 201911335

Jordal terrasse 2 - 14, Rolf Hofmos gate 1 - 9, Hedmarkgata 17 - 23 - Utskifting av balkongdører, vinduer og rekkverk

Saksnummer: 202462826

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

Saksnummer: 202116403

Østerdalsgata 7 B - Ombygging og bruksendring av kontorlokaler til omsorgsboliger

Saksnummer: 202452745

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/232/433/124:

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

12.05.2025 - Dokumentnr: 523781 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

28.01.1991 - Dokumentnr: 4773 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 124

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 54/24714

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 315 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik brukslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

§§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklærings skjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på

din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøvelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 030,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 7 500,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 828,-

Samlet skal selger betale kr. 126 248,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. mai 2025

Megler

Sander O. Berntsen, Eiendomsmegler / Fagmedarbeider / Partner

Tlf. 48079642

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33

0484 OSLO

Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 916491034



Vedlegg

Jordal terrasse 8

Jordal terrasse 8

Nabolaget Jordal/Kampen øst - vurdert av 136 lokal-kjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	4 min ⚡ 0,3 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	6 min ⚡ 0,5 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	10 min ⚡ 0,8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	7 min ⚡ 0,6 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl...) 386 elever, 27 klasser	13 min ⚡ 1,1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	10 min ⚡ 0,8 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	15 min ⚡ 1,2 km

Offentlig transport

🚶 Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min ⚡ 0,4 km
🚶 Etterstadgata Totalt 7 ulike linjer	5 min ⚡ 0,5 km
🚶 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min ⚡ 1,4 km
🚶 Oslo Hospital Linje 13, 19	20 min ⚡ 1,7 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 🚆 4,4 km

Barnehager

Kardemomme barnehage (0-5 år) 50 barn	4 min ⚡ 0,3 km
Ensjø Torg barnehage (0-5 år) 62 barn	4 min ⚡ 0,4 km
Munik barnehage (1-5 år) 21 barn	4 min ⚡ 0,4 km

Primære transportmidler

- Buss
- Tog/t-bane
- Sykkel

Sport

🏊 Jordal ballbane og skatepark	4 min ⚡
🏊 Kampen skole	5 min ⚡
🏊 SATS Kampen	3 min ⚡
🏊 Fresh Fitness Ensjø	6 min ⚡

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

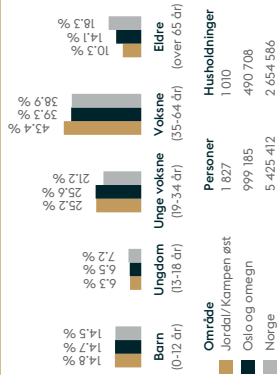
— Sitat fra en lokal-kjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100



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

Tilstandsrapport

2-roms leilighet med balkong
 Jordal terrasse 8 , 0658 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 232, bnr. 433, snr. 124



Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 14.05.2025 Rapportdato: 23.05.2025 Oppdragsnr.: 22052-25123 Referansenummer: WY1283

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Jørgen Fjeldet Westheim

Vår ref:



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



Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

ljw@taksator.no
414 14 658



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Jordal terrasse 8 , 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 433
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet med balkong - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1990.
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30).
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1990.

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.

Impregnerede terrassebord oppå dekker.
Rekkverk i aluminium med plater.
Det er montert utvendig stikkontakt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 87 cm.

Fellesarealene har trapper og reposer i betong med belegg.
Flislagt gulv på inngangsplan.
Ellers malte flater i fellesarealer.
Heisanlegg i bygningen.

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong, utvendig forblendet med fasadeplater, slemmet tegl og malte overflater.
Utfyllende bindingsverk med utvendig liggende kledning.
Yttertak i betongkonstruksjon antatt teknet med papp.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers laminat.

Gulvvarme (kabler) på bad.
Gulvvarme (folie) i øvrige rom.

Vegger:
Flisatte vegger på bad.
Malt strie i entré.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,37 m.

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Innerdører med profilert utførelse.

Skyvedørgarderobe i entré.
Åpent garderobeskap på soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Flislagt baderom fra byggeårene.

Sluk i rustfritt stål med klemring og synlig membran/mansjett.

Servantskap med glatte, høyglans fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Gulvmontert klosett med utvendig sisterne.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blande batteri.

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtreksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen kjøkkenløsning (IKEA) i stue med innredning fra 2019.

Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt.
Lyslist under veggskap.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Det er montert aquastop/lekkasjvarsler med sensorer og magnetventil.

Felles mekanisk avtrekksventilasjon i bygningen og leiligheten.
Avtreksventil på vegg.
Kjøkkenventilator med kullfilter over stekeovne.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannførende rør i kobber.

Det er benyttet utenpåliggende kobberør på bad.
Stoppekraner er lokalisert i vegg på soverom.

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via venti på bad og kjøkken.
Kjøkkenventilator med kullfilter over stekeovne.

Sikringskap lokalisert i entré.

Jordal terrasse 8 , 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 433
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Beskrivelse av eiendommen

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Overspenningsvern er montert.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Brannslukningsapparat og røykvarsler i leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

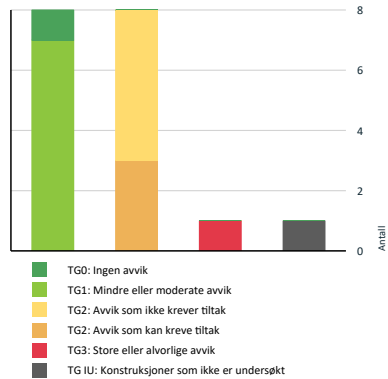
[Gå til side](#)

2-roms leilighet med balkong

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

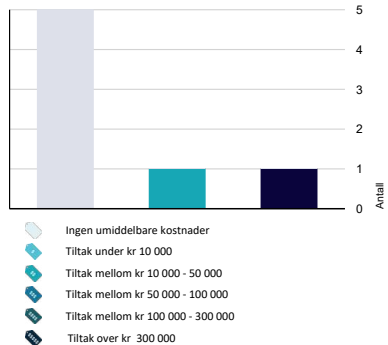
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende målereglene (NS3940) og ifølge gjeldende målereglene (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

lånepptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3. Dette avviker fra NT sine retningslinjer. I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du selv selger be om oppdatert rapport.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring. Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterselet mot motstående hjørne i rommet. På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunktet.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet med balkong

10 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

10 4 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

1 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tiltiggende konstruksjoner [Gå til side](#)
våtrom

10 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

10 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Jordal terrasse 8 , 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 433
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



Byggeår
1991

Anvendelse

Boligblokk over 8. etasjer med kjeller.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1990.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l. Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.

TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Sameiet har påbegynt fasaderehabilitering, og utskiftning av vinduer vil bli utført som en del av denne prosessen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30).

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1990.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Jordal terrasse 8 , 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 433
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punktering.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at dørene er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l. Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.

TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Sameiet har påbegynt fasaderehabilitering, og utskiftning av dører vil bli utført som en del av denne prosessen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.

Impregnerte terrassebord oppå dekket.

Rekkverk i aluminium med plater.

Det er montert utvendig stikkontakt.

Rekkverkshøyde målt til ca. 87 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sameiet har påbegynt fasaderehabilitering, og utskiftning av rekkverk vil bli utført som en del av denne prosessen. Det bør sørges for at rekkverkshøyden oppfyller dagens krav til rekkverkshøyder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

Fellessarealene har trapper og reposer i betong med beleg.

Flislagt gulv på inngangsplass.

Ellers malte flater i fellesarealer.

Heisanelegg i bygningen.

Andre utvendige forhold

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger i betong, utvendig forblendet med fasadeplater, slømet tegl og malte overflater. Utfyllende bindingsverk med utvendig liggende kledning.

Jordal terrasse 8 , 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 433
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

Yttertak i betongkonstruksjon antatt teknet med papp.

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Drenerings levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

—

Bygningen stod ferdig i 1991 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolasjon.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Ellers laminat.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Gulvvarme (folie) i øvrige rom.

—

Vegger:

Flisatte vegger på bad.

Malt strie i entré.

Ellers glatte, malte veggflater.

—

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,37 m.

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Det bemerkes at det er stedvis knitring i gulv.

Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet brukslitasje.

Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Jordal terrasse 8 , 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 433
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere. Det ble under befaring observert skjevheter i etasjeskillere. Disse skjevhetene er ikke nærmere vurdert. Dersom skjevhetene er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggt teknisk konsulent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og soverom).

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet i soverom.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

—

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet i stue.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

—

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet i rommet hvor tilstandsgrad 3 er satt.

Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.

I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales radonmåling i vinterhalvåret for å vurdere eventuelt behov for tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører med profilert utførelse.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe i entré.

Åpent garderobeskap på soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra byggeårene.

Eier opplyser at tidligere eier har byttet veggfliser, og i den forbindelse ble det brukt smøremembran på veggen i dusjonen i 2018.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.

Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringdagen.

Bad og underliggende konstruksjoner fra byggeår. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.

Tetthetsfunksjonen/forventet levetid for denne type konstruksjon er utløpt, oppgradering må påregnes i tiden som kommer. Eksakt tidspunkt kan være vanskelig å si da dette avhenger av belastning og bruk.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannlås for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromsslikon i kruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



2. ETASJE > BAD

10.2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.

Tilstandsrapport

Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Det er ikke kjent om det er benyttet tettesjikt i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Rommet fungerer med dagens bruk.

Endret bruk vil kunne fremskynde behovet for modernisering.

2. ETASJE > BAD

10.2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostattyrt varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Det er registrert motfall på gulvet i dusjonen.

- Høydeforskjell mellom topp flis ved dørterskel og overkant sluk, målt til 11 mm.

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm. mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovring, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

2. ETASJE > BAD

10.2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i rustfritt stål med klemring og synlig membran/mansjett.

Generell info om sluk:

Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet og de underliggende konstruksjonene er hovedsakelig fra byggeårene.

Det bemerkes at det grenser til tilstandsgrad 3, grunnet at tetthetsfunksjonen og forventet levetid for denne typen konstruksjon er utløpt. Likevel er tilstanden satt til tilstandsgrad 2 fordi det ikke er påvist funksjonsvekkelse. Det må imidlertid tas i betraktning at dette er en utsatt bygningsdel.

Badet krever jevnlig oppfølging og ettersyn. Endret bruk kan komme til å fremskynde behovet for modernisering, og en total modernisering av badet bør forventes i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør påregnes at våtrommet har behov for totalrenovering.
Ved en eventuell totalrenovering må alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. dokumenteres.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

Kostnadsestimatet er basert på en total modernisering av baderommet, noe som bør påregnes i nær fremtid. Tiltak vurderes som nødvendig for å opprettholde funksjon og forhindre videre forringelse.

Kostnadsestimat: Over 300 000



2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, høyglans fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Gulvmontert klosett med utvendig systerne.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk, regnfalldusj og termostatstyrt blande batteri.

Normal bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekkventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Det bemerkes at det er noe begrenset tilluft, da spalten ved terskelen er noe smal.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD

TO 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til nabo og yttervegg.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjon på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning (IKEA) i stue med innredning fra 2019.

Innredning med glatte, fabrikk-lakkerte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt.
Lyslist under veggskap.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Det er montert aquastop/lekkasjvarsler med sensorer og magnetventil.
Det anbefales på generelt grunnlag å montere komfyrvakt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjon på fukt.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Felles mekanisk avtrekksventilasjon i bygningen og leiligheten.
Avtrekkventil på vegg.
Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Vannførende rør i kobber.

Det er benyttet utenpåliggende kobberør på bad.
Stoppekraner er lokalisert i vegg på soverom.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Jordal terrasse 8 , 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 433
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helseth vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringdagen. Eier opplyste at systemet fungerer som det skal. Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll samt gitte opplysninger. Tilstandsgrad er satt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



10.1 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføring og rørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

10.1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via venti på bad og kjøkken.

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Jordal terrasse 8 , 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 433
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helseth vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning. Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap lokalisert i entré. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern er montert.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge uokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat: "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenør forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

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

Det kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2019 Eier opplyser at tidligere eier totalrenovert det elektriske anlegget i 2019, og at det er trukket om all kabling, med nye stikkontakter og brytere installert i Elko Plus.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Ekstiterer det samsvarserklæring?

Ja

AS Watt utførte tiltak på det elektriske anlegget i 2019. Det er framlagt samsvarserklæring. Storm Elektro AS byttet dimmer på kjøkken i 2025. Samsvarserklæring er framlagt.
- Forekommer det ofte at sikringer løses ut?

Nei
- Har det vært brann, branntilfelle eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Jordal terrasse 8 , 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 433
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja



10.0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntiløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Jordal terrasse 8 , 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 433
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

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

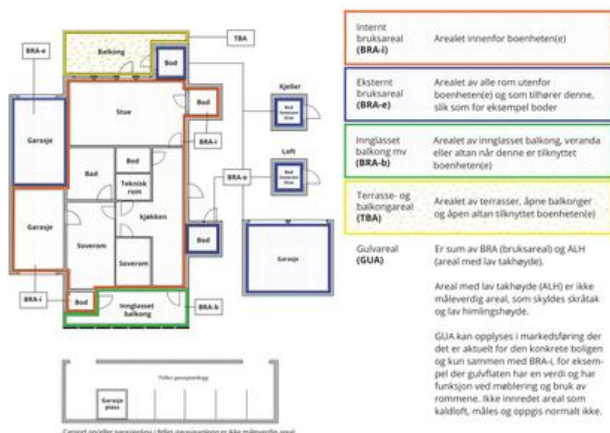
Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



Areal 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 til å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 fassatt 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 tak høyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for helse, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på kravene 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.

2-roms leilighet med balkong

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	53			53	6
Kjeller		4		4	
SUM	53	4			6
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, entré, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Entré/gang, soverom, bad, stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stue til balkong på ca. 6,1 m².

Kjeller:

Bod på ca. 3,5 m², merket med 124.

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

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.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevning i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).

Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, tak høyde, lysforhold og rømningsvei.

Innbygd/plassbygd skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingenøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingenøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Arealer

Jordal terrasse 8 , 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 433
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2022 - malt tak i stue og kjøkken.

I regi av tidligere eier:

Lagt nytt gulv i hele leiligheten 2019.

Gulvvarme (varmefolie) i hele leiligheten i 2019, i soverom, gang og stue.

Ny kjøkkeninnredning fra 2019.

Overflatebehandlet alle vegger og tak med maling i 2019.

I henhold til opplysninger fra eier.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet med balkong	53	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Lars Jørgen Fjeldet Westheim	Takstingeniør
	Marte Westad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	433		124	12714.1 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Jordal terrasse 8

Hjemmelshaver

Westad Marte

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0209.

Regulering : Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig.
Tilknytning avløp : Offentlig.

Jordal terrasse 8 , 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 433
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 2. etasje med balkong, beliggende på Kampen, bydel Gamle Oslo.

Nærhet til parker, nærbutikker og offentlig kommunikasjon.

Ensjøbyen ligger i bydel Gamle Oslo og grenser til Tøyenparken, idylliske Tøyen hageby, Kampen, Vålerenga og Valle-Hovin.

Kampen, Vålerenga og Etterstad kun noen minutter unna. Ensjøbyen består av brede, åpne gater, parker og opplyste stier.

Variert tilbud av forretninger, restauranter, kaféer, treningssentre, gallerier, lokaler for konferanser, kino, teater, konserter og andre servicetilbud. Kort vei til Grünerløkka med alle sine butikker, kaféer og yrende uteliv.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.

Bygning oppført i 1991 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Midlertidig brukstillatelse, datert 10/05-1991.

Ferdigattest, datert 01/03-1995.

Sameiet Jordal Terrasse består av 315 seksjonsleiligheter. Sameiet er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 875992902.

Det er påbegynt fasaderehabilitering i sameiet, som inkluderer blant annet følgende tiltak:

- Utskiftning av alle vinduer samt innsetting av to nye vinduer i fasaden.

- Utskiftning av alle leilighetsdører.

- Innsetting av lufterventiler i yttervegg/fasade.

- Utskiftning av rekkverk og skillevegger.

Det henvises til sameiets styre for ytterligere informasjon om fasaderehabiliteringen.

Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	12.05.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	14.05.2025		Fremvist		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
 - i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportens sammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
 - iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
 - v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevare og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WY1283>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Westad, Marte	9578-5997-4-3054636	2025-05-24 18:49:52
---------------	---------------------	---------------------

 This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Utstyrt dato
24. mai 2025
Oppdragsnummer
20-0176/25

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

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Jordal terrasse 8, 0658 OSLO	Meglerfirma Nordvik Nydalen
Selgere Marte Westad	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 23. mars 2022	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisnummer: 6614951 Forsikret i: Tryg forsikring	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Senket tak og satte inn spotter og ledlys i dusjsonen. Montert flere stikkontakter og byttet termostat til varmekabler. Gjennomført av AS Watt i 2019. Lagt nye fliser på vegg, smøremembran i dusjsonen og bytte av alt utstyr okt 2018. I regi av tidligere eier. Ukjent hvem som har utført arbeidet. Monterte nye innredninger i baderommet i 2018. I regi av tidligere eier. Ukjent hvem som har utført arbeidet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ny smøremembran i dusjsonen ved legging av fliser på vegg i 2018.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasaderehabilitering pågår i regi av sameie. 2025 - Probea er prosjektleder. Bytte vindu, balkong- og terrassedører, ytterdører til leilighetene, nye tiluftsventiler, noen utbedringer på tak, vedlikehold og maling av fasader, nye rekkverk på balkong og svalgang samt nye skillevegger på balkong. Rehabilitering av garasjeanlegget. 2022 -2023 i regi av sameiet. Byttet garasjeport. 2021 - Nassau AS. Reasfaltert gulv i garasjen. 2020 - NRC Gravco AS. Nye heiser i JT8, 10, 2 og oppgradering av JT14. 2020 - Levert av KONE AS. Rehabilitering av tak. 2009 - 2010 - Nortek AS er entreprenør og OPAS er prosjektleder.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm elektro AS 2025: Byttet dimmer på kjøkken. AS Watt 2019: Totalrenovert elektrisk anlegg i leiligheten. Trukket om alt av kabling, nye stikkontakter og brytere. Sikringsaskap totalrenovert. Nye sikringer med digitale jordfeilbrytere og overspenningsvern.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er installert el-billader i sameiets garasje. Utført av MER i 2024. Sameiet har avtale med Moveel (Aneo Mobility fra 01.06.25). Etablert 2 ladeplasser for lading av ladbare kjøretøy utendørs. Montert av Grønn Kontakt i 2018.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vedlikeholdsspyling av av rør for hele sameiet, 2024 i regi av sameiet.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Rensing av ventilasjonskanaler i regi av sameiet. Utført av Power Clean i 2017.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt dørallinganlegg og låsesystem fra Defigo. 2023. Nye varmtvannsbereidere (felles for sameiet). Dråpe entreprenør AS 2023.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Påvist noen utettheter på tak etter arbeidet som ble utført i 2010. Utbedres i forbindelse med pågående fasaderehabilitering i 2025.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er i forbindelse med fasaderehabiliteringen utført en kartlegging av setningsskader. "Det er påvist setninger i gulv på grunn i kjeller som er årsak til oppsprekking av gulv og teglsteinsvegger. Gulv på grunn har ingen betydning for byggets bæresystem og utgjør derfor ingen fare for konstruksjonssikkerheten. Oppsprekking er i all hovedsak et estetisk problem". Kartlegging utført av Rambøll i regi av sameiet 2024.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i leiligheten, men rørbrudd i rør under bakken i 2023. Utbedret i regi av sameiet.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: - Callinganlegg er byttet i blokken. Ringeklokken utenfor leilighetens ytterdør fungerer derfor ikke. Eldre callingtelefon i gangen er ute av drift men ikke fjernet. - Sprekk i to av plastskuffene i fryser. Fungerer fortsatt som de skal. - Varmeinnstillingen er noe treg på dusjarmatur.

Offentlige og private forhold**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

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

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsopp-gave, takstrapp-report, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport/salgsopp-gave i forbindelse med tidligere salg av boligen. Sist i 2022.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Riving av gammelt bygg og bygging av Kampenhagen boligprosjekt. Hedmarksgata 13-15. Byggestart andre halvår 2025.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: I forbindelse med fasaderehabiliteringen vil sameiet ta opp et lån i OBOS-banken. Endelig beløp vil ikke være sikkert for arbeidet er ferdig. Estimert økning i fellesgjeld for denne seksjonen er 185 913kr. Dette tilsvarer en estimert økning i fellesutgifter på 1275kr per mnd. Det tas opp et felleslån med administrasjonsavtale. Hver seksjonseier kan da innfri sin del av lånet om ønskelig og eventuelt ta dette inn som en del av boliglånet. Dette tilsvarer en estimert månedlig lånekostnad på 1044kr. Ved innfrielse av fellesgjelden vil man ikke få økte fellesutgifter. Per nå ligger prosjektet innenfor budsjettestimater. Status gitt på beboermøte 15. mai 2025. Kjenner ikke til andre planer som kan gi økte fellesutgifter.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ifølge den tentative fremdriftsplanen vil rehabiliteringen foregå mellom 22.07 - 05.09.2025 for delen av blokka hvor leiligheten befinner seg. Stillasbygging er påbegynt før estimert oppstart. Hele prosjektet er estimert å være ferdig mot slutten av året. I følge status gitt på beboermøte 15. mai er prosjektet i rute og ligger per nå innenfor budsjettestimater. I forbindelse med fasaderehabiliteringen har styret, på vegne av entreprenør, varslet om at det kan bli nødvendig å fjerne utelykter, terrassedekker og andre personlige tilpasninger på balkongene for å få gjennomført arbeidet. Det elektriske vil så langt det er mulig demonteres og tilbakeføres, men i noen tilfeller vil det være nødvendig å fjerne det helt. Terrassedekket må trolig fjernes for å få utført arbeidet. Det er ikke gitt at dette kan tilbakeføres. Kjøper må ta høyde for at dette ikke nødvendigvis medfølger salget eller må fjernes etter overtakelse om entreprenør krever det. Informasjon gis fortløpende i prosjektet. Det vil i forbindelse med fasaderehabiliteringen etableres et allrom/selskapslokale som vil være mulig for beboere å leie til for eksempel bursdag, dåp, konfirmasjon ol. Det vil inneholde kjøkken, toalett og sitteplass til 32 stykk ved langbord.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

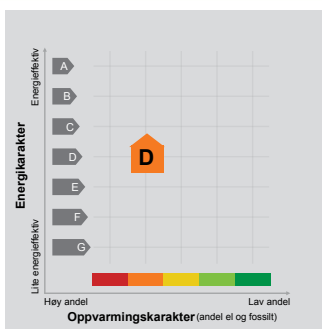
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 20-0176/25



ENERGIATTEST

Adresse	Jordal terrasse 8
Postnummer	0658
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	232
Bruksnummer	433
Seksjonsnummer	124
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81091897
Bruksenhetsnummer	H0209
Merkenummer	Energiattest-2025-119233
Dato	13.05.2025
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: Reduser 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
Byggeår: 1991
Bygningmateriale:
BRA: 54

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/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

På <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/> finner du mer informasjon om energimerkeordningen og energimerkeordningen er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Jordal terrasse 8	81091897	H0209	124	0	

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

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	
TEK standard	

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

Areal yttervegger	38 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m ²
Oppvarmet BRA	54 m ²
Totalt BRA	54 m ²
Oppvarmet luftvolum	130 m ³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	238,6 Wh/(m ² ·K)
Lekkasje teller	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,58 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	123 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatter)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgnet med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivarer

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.3.2020

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	95,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,6 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt/NettoEnergibehov	165,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 641 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	141,49 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 463 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	141,49 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 641 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7 641 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 641 kWh/år

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

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
 Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
 Nydalsveien 33, 0484 OSLO
 E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0176/25 . Vår ref.: 1274-1-124

Dato: 12.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Jordal Terrasse
 Organisasjonsnr: 875992902
 Seksjonseier: Westad, Marte
 Medeier:
 Leilighetsnummer: 124
 Adresse: Jordal Terrasse 8, 0658 OSLO
 Seksjonsnummer: 124
 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 spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208043986
Lånetype:	Annultelslån
Rentesats:	6,85%
Restsaldo:	1 451 720,00
Innfrielsesdato:	30.11.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 738,90,-

[Herav:](#)

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 738,90	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restansforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utstående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	192,-
Fradragsberettigede kostnader:	414,-
Annenn formue:	6 628,-
Gjeld:	3 512,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208043986
Restsaldo:	3 400,28
Kapitalkostnader:	47,49

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3 400,28,-, 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 for den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1274
Sameiet Jordal Terrasse

Velkommen til årsmøte i Sameiet Jordal Terrasse

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1274>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Jordal Terrasse

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Andreas Mossige er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Yasmin Mehmood og Karsten Korbøl er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 1274 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500.000.

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

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

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 500.000,-

Sak 6

Omdisponering av kjøleboder - omgjøring til utleieboder

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Årsmøter i Sameiet skal arrangeres med fysisk oppmøte

Forslag fremmet av:

Leif H. Mathisen og Randi Rønningen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

"Angående hybrid møte:

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

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

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

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

Siden 2016 har det vært følgende oppmøte ved fysisk årsmøte:

2016: 43 seksjonseiere til stede

2017: 36 seksjonseiere til stede

2018: 34 seksjonseiere til stede

2019: 47 seksjonseiere til stede

Siden 2020 har sameie hatt følgende oppslutning på digitale årsmøter:

2020: 64 seksjonseiere avgitte stemmer

2021: 87 seksjonseiere avgitte stemmer

2022: 87 seksjonseiere avgitte stemmer"

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Sak 8

Beholde manuelle dørlåser med fysiske nøkler

Forslag fremmet av:

Marion Elisabeth Seiersten

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlegg som er lastet opp

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Styret gir ikke sin tilslutning til forslaget.

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Vedlegg

2. Låsforslag002.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valgkomiteen har på denne bakgrunn levert følgende innstilling:

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

Innstilling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristin Kvanum

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ole Sæthern
- Serife Celik

Valg av 1 overta styreverv etter patrick Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som overta styreverv etter patrick:

- Christopher Gilbrant Kvarme

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

- Joakim Langeland Henriksen

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

- Magnus Harsheim

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

- Karsten Korbøl
- Terje Gillebo

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Terje Kjetil Gillebo	Jordal Terrasse 10
Karsten Korbøl	Jordal Terrasse 12

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post jordalterrasse@styreromet.no. Se Sameiet Jordal Terrasses hjemmeside på www.vibbo.no/1274 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Jordal Terrasse

Sameiet består av 315 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:
232 433

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

Sameiet Jordal Terrasse har én ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har i perioden:

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

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

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

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

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

Særskilt om fokus på sameiets økonomi:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Planlagte arbeider fremover:

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

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

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

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

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Generelt fra styret

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

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

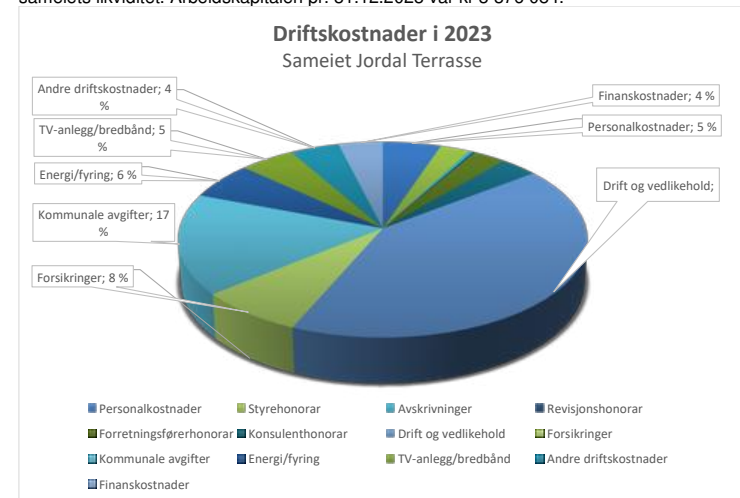
Finanskostnader ble noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteendringer. Låneopptaket som ble gjennomført i desember 2022, har i slutten av 2023 og begynnelsen av 2024 blitt delvis nedbetalt slik at lånet pr. mars 2024 er på ca. 2.560.000 kr. Dette er synlig i balansen på side 8 under Langsiktig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

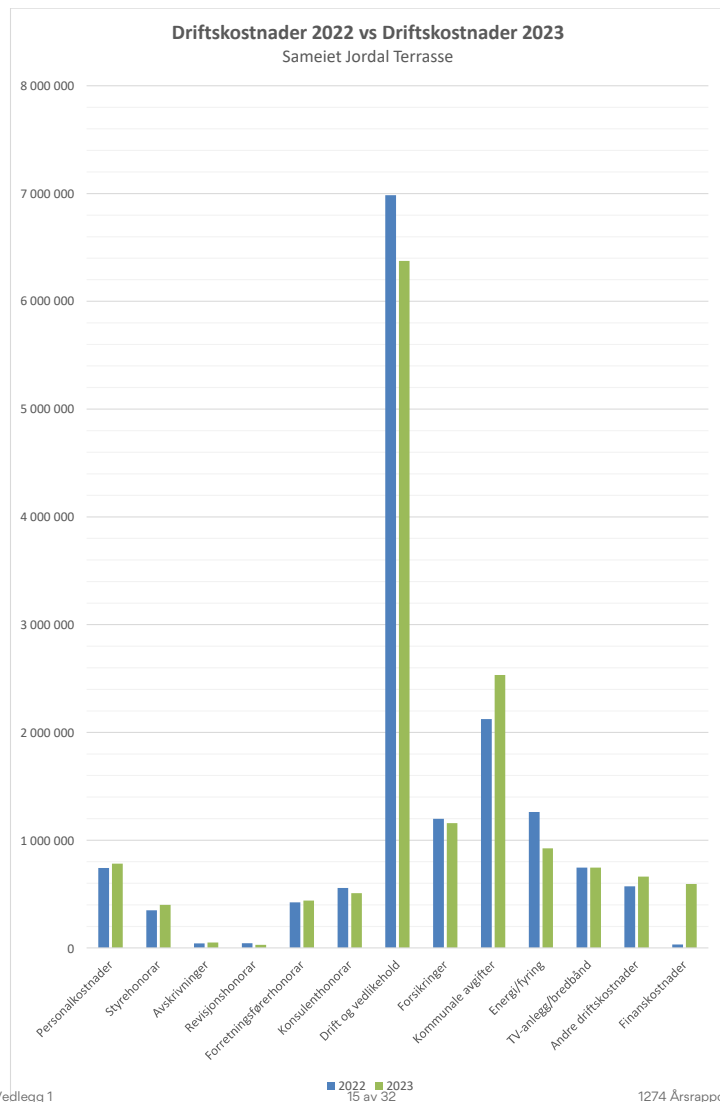
Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

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

Felleskostnader

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

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET JORDAL TERRASSE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET JORDAL TERRASSE.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentmøkkel_G4DJ4C-4B3WP-PP555-NY1IF-HY2A7-11XNE

Penneo Dokumentmøkkel_G4DJ4C-4B3WP-PP555-NY1IF-HY2A7-11XNE

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	14 189 856
Parkering	619 945
Lagerrom/bodrom	84 000
Lagerlokale	46 200
Tomteleie	16 261
Lager	7 200
Leie tidligere år lagerrom/bodrom	-600

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 14 962 862

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Lagerrom/bodrom	-22 800
Lager	-7 200
Parkering	-4 585

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 14 928 277

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Aimo Park Norway AS (tidligere Q-Park AS)	200 018
Utfakturering for lite innbetalt beløp Jordal Blomster AS	400
SUM ANDRE INNETEKTER	200 418

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

SUM PERSONALKOSTNADER -782 683

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 400 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og gavekort (kr 15 000) for kr 22 030, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -5 194 786

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

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

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

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -2 533 156**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -662 013**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	41 870
Renter av sparekonto i OBOS-banken	50 843
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 566
Andre renteinntekter	2 052

SUM FINANSINTEKTER 98 331**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-593 366
--------------------------------------	----------

SUM FINANSKOSTNADER -593 366

16

Sameiet Jordal Terrasse

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

17

Sameiet Jordal Terrasse

NOTE: 15**EGENKAPITAL**

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

GARASJEREGNSKAP 2023

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

Overskudd 2023 er overført garasjeregnskapet under egenkapital.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2022	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	11 970	
Nedbetalt i år	6 916 072	
		-3 071 958

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-3 071 958****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-22 038
Skyldig arbeidsgiveravgift	-25 164
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-47 202

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-67 816
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-67 816

Annens informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

Marion Seiersten & Tom Andersen
Jordal Terrasse 2 (leilighet 56)

Til: Årsmøte i Sameiet Jordal Terrasse, 2024

Forslag til vedtak

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

Begrunnelse

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


Marion Seiersten


Tom Andersen

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Jordal Terrasse

Organisasjonsnummer: 875992902

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 114.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Andreas Mossige er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 98

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:

Yasmin Mehmood og Karsten Korbøl er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 95

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 97

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 87

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 24

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500.000.

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 500.000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 65

Antall stemmer mot vedtaket: 27

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Omdisponering av kjøleboder - omgjøring til utleieboder

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 81

Antall stemmer mot vedtaket: 17

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Årsmøter i Sameiet skal arrangeres med fysisk oppmøte

Fremmet av: Leif H. Mathisen og Randi Rønningen

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

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

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

Styrets innstilling

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

"Angående hybrid møte:

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

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

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

Siden 2016 har det vært følgende oppmøte ved fysisk årsmøte:

2016: 43 seksjonseiere til stede

2017: 36 seksjonseiere til stede

2018: 34 seksjonseiere til stede

2019: 47 seksjonseiere til stede

Siden 2020 har sameie hatt følgende oppslutning på digitale årsmøter:

2020: 64 seksjonseiere avgitte stemmer

2021: 87 seksjonseiere avgitte stemmer

2022: 87 seksjonseiere avgitte stemmer"

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

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

✗ Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 29

Antall stemmer for vedtak 2: 66

Antall blanke stemmer: 19

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Beholde manuelle dørlåser med fysiske nøkler

Fremmet av: Marion Elisabeth Seiersten

Se vedlegg som er lastet opp

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Styret gir ikke sin tilslutning til forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:


Forslag til vedtak 1:

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

 Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

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

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 22

Antall stemmer for vedtak 2: 70

Antall blanke stemmer: 22

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valgkomiteen har på denne bakgrunn levert følgende innstilling:

1. Kristin Kvanum velges som styreleder for en ny periode på ett år.

2. Serife Celik velges som styremedlem for en ny periode på to år.

3. Christoffer Kvarme velges som styremedlem for ett år (dvs fullfører Patrick sin valgperiode).

4. Ole Sæthern velges som styremedlem for 2 år

5. Som varamedlemmer foreslår valgkomiteen Joakim Langeland og Magnus Harsheim

Innstilling

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

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Kristin Kvanum (81 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kristin Kvanum

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Serife Celik (85 stemmer)

Ola Sæthern (87 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Serife Celik

Ola Sæthern

Overta styreverv etter Patrick (1 år)

Følgende ble valgt:

Christopher Gilbrant Kvarme (88 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Christopher Gilbrant Kvarme

Varamedlem nr 1 (1 år)

Følgende ble valgt:

Joakim Langeland Henriksen (88 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Joakim Langeland Henriksen

Varamedlem nr 2 (1 år)

Følgende ble valgt:

Magnus Harsheim (88 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Magnus Harsheim

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Terje Gillebo (90 stemmer)

Karsten Korbøl (86 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Terje Gillebo

Karsten Korbøl

Etter årsmøte har sameiet fått følgende styresammensetning:

Styreleder Kristin Kvanum (2024-2025)

Styremedlem Serife Celik (2024-2026)

Styremedlem Ola Sæthern (2024-2026)

Styremedlem Christopher Gilbrant Kvarme (2024-2025)

Styremedlem Kristian Kårstad (2023-2025)

Varamedlem Magnus Harsheim (2024-2025)

Varamedlem Joakim Langeland Henriksen (2024-2025)

Valgkomité:

Terje Gillebo

Karsten Korbøl

Møteleder: Andreas Mossige /s/

Protokollvitne: Yasmin Mehmood /s/

Protokollvitne: Karsten Korbøl /s/

Sameiet Jordal Terrasse

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

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

§ 1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

§ 2 Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

Sameiet Jordal Terrasse

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

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

2-2 Godkjenning av ny eier

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

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

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

2-3 Godkjenning av leietaker

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

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

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

§ 3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Sameiet Jordal Terrasse

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

3-2 Midlertidig enerett til bruk

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

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

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

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

Utarbeidet av OBOS

3

Sameiet Jordal Terrasse

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

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

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

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

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

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

3-3 Beboerreglementet og dyrehold

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

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

§ 4 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Utarbeidet av OBOS

4

Sameiet Jordal Terrasse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sameiet Jordal Terrasse

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

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

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

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

§ 5 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

5-2 Betaling av felleskostnader

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

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

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

Sameiet Jordal Terrasse

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

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

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

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

§ 7 Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

Utarbeidet av OBOS

7

Sameiet Jordal Terrasse

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

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

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

7-2 Styremøter

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

Utarbeidet av OBOS

8

Sameiet Jordal Terrasse

§ 8 Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

Utarbeidet av OBOS

9

Sameiet Jordal Terrasse

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

Utarbeidet av OBOS

10

Sameiet Jordal Terrasse

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

Forretningsfører

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

9-2 Regnskap og revisjon

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

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

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

Sameiet Jordal Terrasse

9-3 Forsikring

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

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

§ 10 Organisering av sameiets parkeringsplasser

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

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

§ 11 Diverse opplysninger

11-1 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-2 Endringer i vedtektene

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

11-3 Generelle plikter

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

Beboerreglement

Endret 5.mai 2023

Generelt

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

Leilighetene

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

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

Oppgangene

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

Kjeller ganger og bodar

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

Søppelanlegg og søppelrom

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

Garasjeanlegget

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

Grøntanlegg, gangveier, parkering mv.

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

Dyrehold

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

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

Eierskifte

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

Bruk av branntrapp

41. Branntrappen skal kun brukes som rømningsvei. All annen bruk av branntrappen er ikke tillatt.



Beboermøte 05.des.2024
Fasaderhabilitering

Tidligere fasadevedlikehold

2019: Utgangsdører til svalgang skiftet ut

2015 -> 2016: Overflatebehandling av rekkverk og betongrepresjoner på balkonger

2010: Enkelte vinduer og balkongdører skiftet ut

2010: Inngangsparti til høyblokkene

2009 -> 2010: Tilleggisolering, ny takmembran og gesimsbeslag

2005 -> 2006: Malebehandling av fasader

Beboermøte Jordal Terrasse 05.12.2024 Side 4

Bygningsmassen

- Bygningsmasse fra 1991
- 7 bygg
- 312 boligseksjoner
- 3 næringsseksjoner
- Garasjeeksjon



Beboermøte Jordal Terrasse 05.12.2024 Side 5

Prioritert vedlikehold



Beboermøte Jordal Terrasse 05.12.2024 Side 6



Nye Entre- og svalgangsdører

Kvalitet

- Ytterdør (svalgang) massivdør med kompaktlaminat overflate**
 Gilje's nye ytterdør kan leveres i bremseløst E170 og høyde 4100. Alle malte brans- og høydeer blir levert med kompaktlaminat. Dette gjør ytterdøren stabil og ekstra var- og vannbestandig. Den blir vann-, gassett.
 • Godkjent av Sikret Bygghenk
- Entredør (korridorer) i høytrykkslaminat**
 Laminat er lett å rengjøre og veldig motstandsdyktig mot slitasje, slag, støt, varme og misfarging. Det perfekte valget for leilende miljø. Formica laminat tilføres i EN 438 og ISO 4584 og er best for formosiditet, brannmotstand samt motstandsdyktighet mot ulike typer av fysisk påkledning og kjemikalier.

Bollemarkete Andel Torsnes 05.12.2024 Side 14

Nye vinduer og balkongdører

Aluminiumsbelagt vindu

Aluminiumsbekledning - for en tinnærmet vedlikeholdsfri opplevelse og ekstra lang levetid

Alle NorDan vinduer har vakuumispreget trevirke, og dette er et viktig bidrag til høy ytelse som varer. Men for en tinnærmet vedlikeholdsfri opplevelse og ekstra lang levetid bør du vurdere aluminiumsbekledning. På konsulen får du alle fordelene ved et trevindu, mens du på utsiden får et robust produkt og effektiv beskyttelse mot søpp og råte. Du kan selvfølgelig velge farge selv på både aluminiumsprofiler og trevinduet.

Aluminiumsbekledningen premoduleres for pulverlakering. Phenolulakeringen er en unik prosess som sikrer høy motstand mot korrosjon på overflaten, også i høytrenke strøk. Forbeholdningen vi benytter er sertifisert i henhold til ISO International sin «Premium Coated Aluminium» Seal Proof Plus-standard.

60 års forventet levetid for aluminiumsbeklede produkter

30 års garanti mot sopp og råte for aluminiumsbeklede produkter

Bollemarkete Andel Torsnes 05.12.2024 Side 13

Ventilasjon

Etablere justerbare friskluftsventiler i alle soverom

Ventiler i støvutsatte fasader vil være lydventiler

Undersøke med brannrådgiver om det kan settes friskluftsventil ut mot svalgang

Tiltaket er søknadspliktig og vil ivaretas i rammesøknad sammen med de andre tiltakene

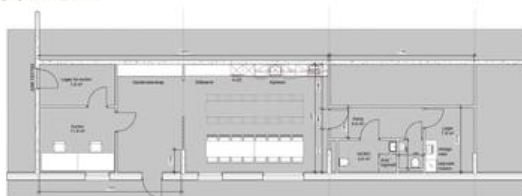
Naturlig å gjøre dette ifm. overflatebehandling av fasadene da hulltaking kan gi små skader i teglen

Bollemarkete Andel Torsnes 05.12.2024 Side 14

Lagerareal i JT2



- Vaktmesterkontor: Arbeidsmiljøloven, dagslys, garderobe, toalett og spiserom mm.
- Sekundærførmål som: styrerom/allrom/selskapslokale for beboerne
- Besparelse i Rigg og drift kapittelet



Behovsmatriser Arkiv Toppass 05.12.2024 Side 24

Budsjett

Post	Kostnad	%
Entreprenørens rigg og drift	kr 5 386 450	11 %
Fasaderhabittering (overflater)	kr 6 552 767	13 %
Utkjøpning av dører	kr 6 018 828	12 %
Nye frakthvindelstier	kr 1 282 000	3 %
Utkjøpning av vinduer og takhengerer	kr 10 166 165	22 %
Utkjøpning av balkong og grunnbeleg	kr 2 212 188	4 %
Utkjøpning av rekkverk	kr 6 710 895	12 %
Forventede tilleggsarbeider (teknisk oppn, vaktmesterrom, tak)	kr 4 150 000	8 %
Generelle kostnader (Byggherrekost)	kr 2 754 648	5 %
Riggkostnad (Sum)	kr 50 793 539	100 %
Merverdigift	kr 12 682 880	
Sikkerhetsavsetning, inkl. mva.	kr 6 135 847	
Kostnadsumme (Sum)	kr 69 592 245	

Priser er basert på laveste tilbud per 02.12.24. Flere av tilbudene har løpende indeksjustering, enkelte fra og med 01.01.25.

Behovsmatriser Arkiv Toppass 05.12.2024 Side 24

JORDAL TERRASSE

Redegjørelse ny fargesetting

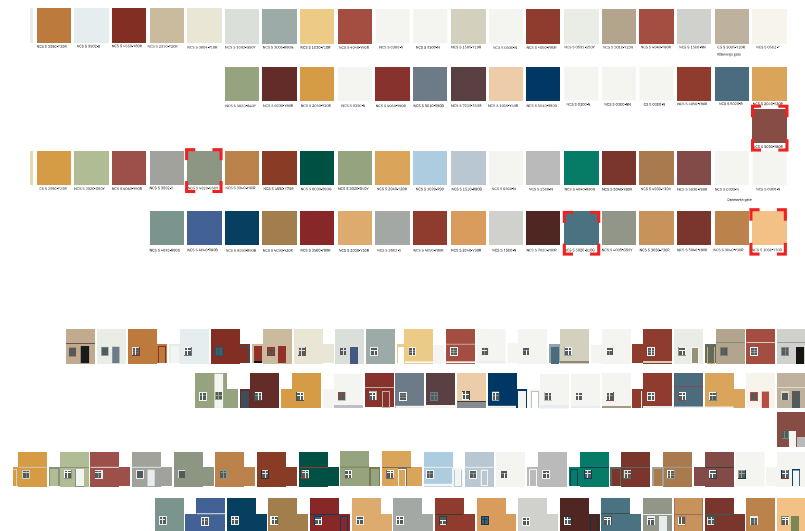


Introduksjon

Det ble våren 2024 utarbeidet en tilstandsrapport for eierseksjonssameiet Jordal Terrasse. Rapporten avdekket slitasje og skader, og det ble anbefalt å rehabilitere alle fasader. Dette omfatter rehabilitering av fasadevegger, samt utskifting av detaljering i form av vinduer, dører og tilhørende beslag.

I forbindelse med rehabiliteringen av sameiet, har det vært et felles ønske fra beboere, tiltakshaver og arkitekt å introdusere flere farger for bebyggelsen. Hovedhensynet bak nye fargevalg har vært å skape større grad variasjon i hvordan bygningsmassen oppleves, for indre og ytre fasadeliv. I tillegg er det tenkt at suppleringen av flere farger skaper tilhørighet for beboerne, som bor i de ulike delene av anlegget. I utarbeidelsen av forslag til nye fasadefarger for blokkbebyggelsen 'Jordal Terrasse' har vi fulgt Oslo Kommune sin veileder for farger i bydel Vålerenga som et utgangspunkt, samtidig som fargene er tilpasset sine omgivelser. En bevisst farge- og materialbruk i arkitekturen er med på å opprettholde bygningsmassens karakter og gi økt trivsel og velvære, samtidig som fargene er viktige som bidrag for opplevelsen av at dette er gode steder å være på.

I vurderingen av foreslåtte farger, er nye fargevalg også sett opp mot prosjektets opprinnelige gule farger og bygningenes fargelogikk, med tanke på samspeillet mellom farge på fasadevegg og fasadens bygningselementer og detaljering. Foreslått fargesetting er sett i sammenheng med bygningsmassens utforming og skala, for å skape en variasjon som sikrer viderefører av det helhetlige uttrykket som anlegget har i dag.



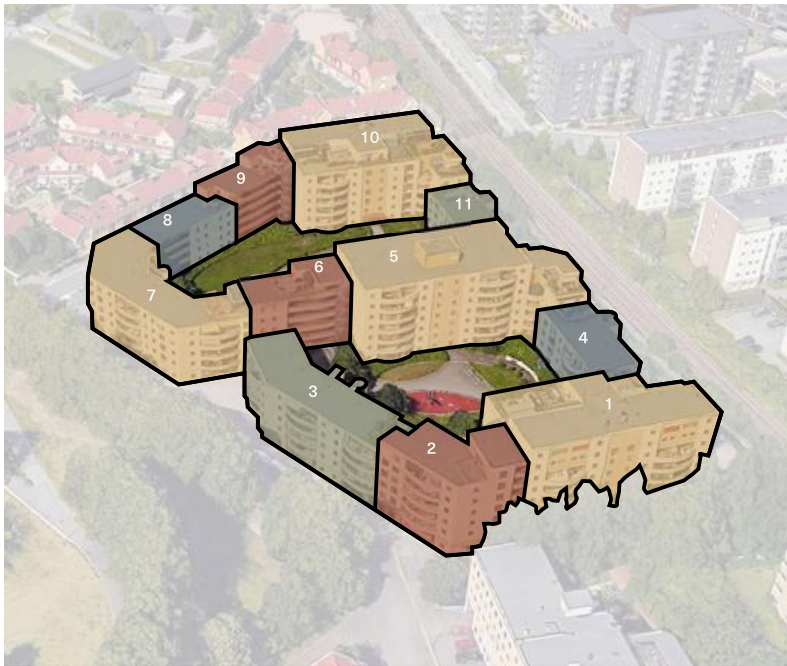
Vålerengapaletten - Markering rundt fargetoner som er videreført, og videre bearbeidet.

Inndeling av farger

Foreslått fargeinndeling av blokkbebyggelsen Jordal Terrasse består av fire hovedfarger for fasade, hvorav den opprinnelige gule fargen videreføres, og suppleres med de tre primærfargene – rødt, grønt og blått. For å sikre at bebyggelsen får et helhetlig uttrykk, er de supplerende fargene vurdert i konstellasjon med hverandre og opprinnelig gulffarge. Hovedfargene for fasade vil være gjennomgående for fasadens elementer, deriblant fargesetting av balkonger, noe som er også med å underbygge et helhetsbilde.

Konsept for inndeling av de ulike fargene baserer seg på bygningsmassens volumoppbygning, og det er etterstrebet en logisk inndeling av denne; der foreslått fargekonsept følger volumenes variasjon i høyder, brudd i fasadeliv, hjørnemarkering og retningsendring.

I nytt fargekonsept får bygningsmassen 11 partier, som sikrer variasjon i rytme og opplevelse av anleggets fire gatesituasjoner og indre gårdsrom. Fargesettingen gir en inndeling med ulike fasadelengder, som i større eller mindre grad speiler den omkringliggende bebyggelses skala.



Illustrasjon av foreslått fargefordeling av bygningsmassen

Videreføring av opprinnelig farge

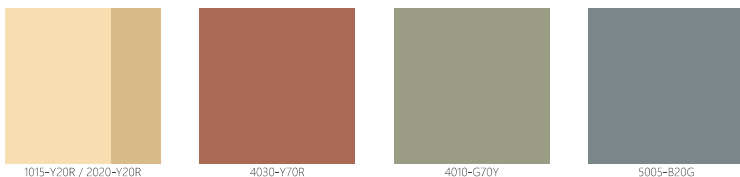
I foreslått fargekonsept beholdes gulffargen for deler av bebyggelsen (se illustrasjon s. 3). For samtlige av høyblokkene videreføres de gule nyansene i fasadens oppdeling, slik som vist i illustrasjonen under. Høyblokkene har en todeling i fargenyanser, med lysere sidepartier og et mørkere midtparti. Dette videreføres i henhold til opprinnelige farger.



Introduksjon av ny farger

I foreslått fargepalett er det tre supplerende hovedfarger, i tillegg til bebyggelsens opprinnelige, gule farger. Fargene er, som tidligere nevnt, basert på et utvalg fra Vålerenga-paletten, og er videre tilpasset stedets omgivelser og vurdert opp mot hverandre i en fireklang.

For å få til en fin variasjon som bygger på liknende prinsipper og samtidig sikret en helhetlig utforming, er det gjort flere vurderinger av fargetilpassning. Supplerende farger rød, grønn og blå er relativt nysanselike, ved at de er farger som verken er veldig lyse eller mørke. Med unntak av den røde fargen, er de supplerende fargene ikke veldig fargesterke, og har lav kulørthet. Den røde hovedfargen er noe mer fargesterk, for å harmonere godt med den gule hovedfargen; da fasadevegger med disse fargene vil stå side om side.



Hovedfargene er vurdert som gode fasadefarger for nordisk klima og vær, med tanke på fargenes påvirkning og opplevelse av farge med relevante dagslysforhold. Foreslåtte farger kan variere noe fra redegjørelse til påført farge på fasade, da fargene skal prøvemailes på fasade før endelig valg tas; for å sikre et best mulig og stedstilpasset resultat.

Fargesetting av detaljering

Balkong- og svalgangsdetaljering

Balkongene oppleves som identitetsskapende og er en del av et helhetlig fasadekonsept. Tettekkverk for balkong og svalgangelementer utføres i farge tilsvarende hovedfarge på fasadeveggen. Dette bygger på prinsipper fra opprinnelig fargesetting. Alle rekkverk videreføres i metallisk utførelse, og dette vil gjelde for alle hovedfarger. Beslag gesims vil også utføres i metallisk overflate, for å gi prosjektet noen felles elementer.

Eksisterende situasjon



Vindus- og dørdetaljering

Opprinnelige gule bygg har rød detaljering for vindu og dør i fasade. Rødfargen videreføres for gul hovedfarge. Foreslått legger opp til at rød detaljering for vindu og dør også gjelder for rød hovedfarge. Grønne og blå fasader får rødbrun detaljering for dør og vindu. Denne fargen tar utgangspunkt i opprinnelig rød farge, har noe høyere sorthetsgrad og er mindre fargesterk, for å tilpasse den begge fasadefargene. Begrensningen av antall farger på detaljeringen for hovedfargene er tenkt som et grep som gir anlegget en fin helhet i fargesettingen.

Rød detaljering (RAL 3009)



1015-Y20R / 2020-Y20R

4030-Y70R

Rødbrun detaljering (RAL 8017)



4010-G70Y

5005-B20G

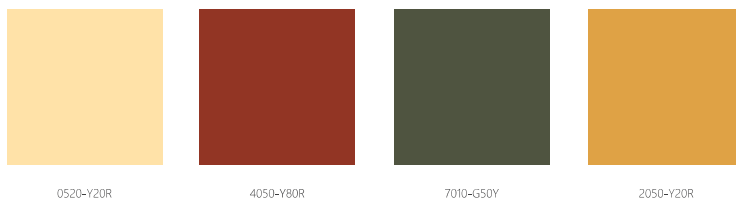
Tilpasning til omgivelsene

Småhusbebyggelsen som ligger langs Rolf Hofmos gate (se foto under) er karakteristisk for sin fargesetting.

Det sammensatte gateløpet har innslag av flere farger, som skaper rytme og variasjon. For de gule og røde fargene dominerer kulørtheten, og fargene oppleves kraftige og intense. For den grønne fargen dominerer sortheten, og fargen oppleves som en tydelig kontrast - særlig til de gule fargene. I sin helhet gir fargesettingen av trehusbebyggelsen et fargesterkt inntrykk, som er tilpasset bygningenes skala og veggflater.



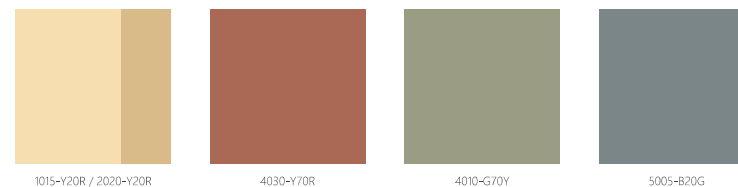
Fargepalett gateløp, Rolf Hofmos gate



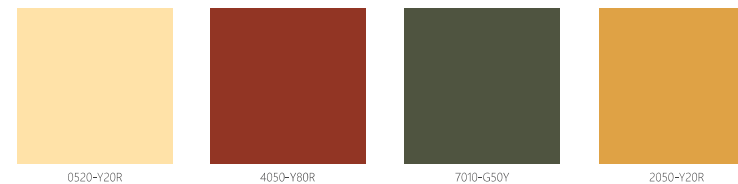
Tilpasning til omgivelsene

Fargepalett for nye farger, har flere likheter med småhusbebyggelsen langs Rolf Hofmos gate. Gul, rød og grønn er farger som videreføres. Nye farger tar utgangspunkt i kulørtone til småhusbebyggelsen, og er nærliggende i de samme gule, røde og grønne tonene. Foreslåtte farger for blokkbebyggelsen er tilpasset bygningenes skala, ved at de sterke fargene som gir småbebyggelsen i Rolf Hofmos gate et karakteristisk preg og uttrykk er tonet ned i kulørthet og er fremstår likere hverandre i grad av sorthet/hvitthet.

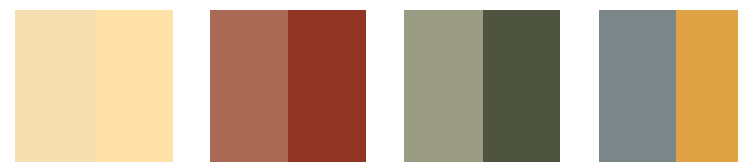
Fargepalett nye farger, Jordal Terrasse



Fargepalett, Rolf Hofmos gate



Sammenstilling







Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdiggatstet DA
JORDAL TERRASSE 8

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511892
1416

Vår ref (Saknr):

Date: 12.05.2025
Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.232 BNR. 433

Vi viser til bestilling av 20250512 for JORDAL TERRASSE 8.

GNR. 232 BNR. 433

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.06.1990.

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

12722 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

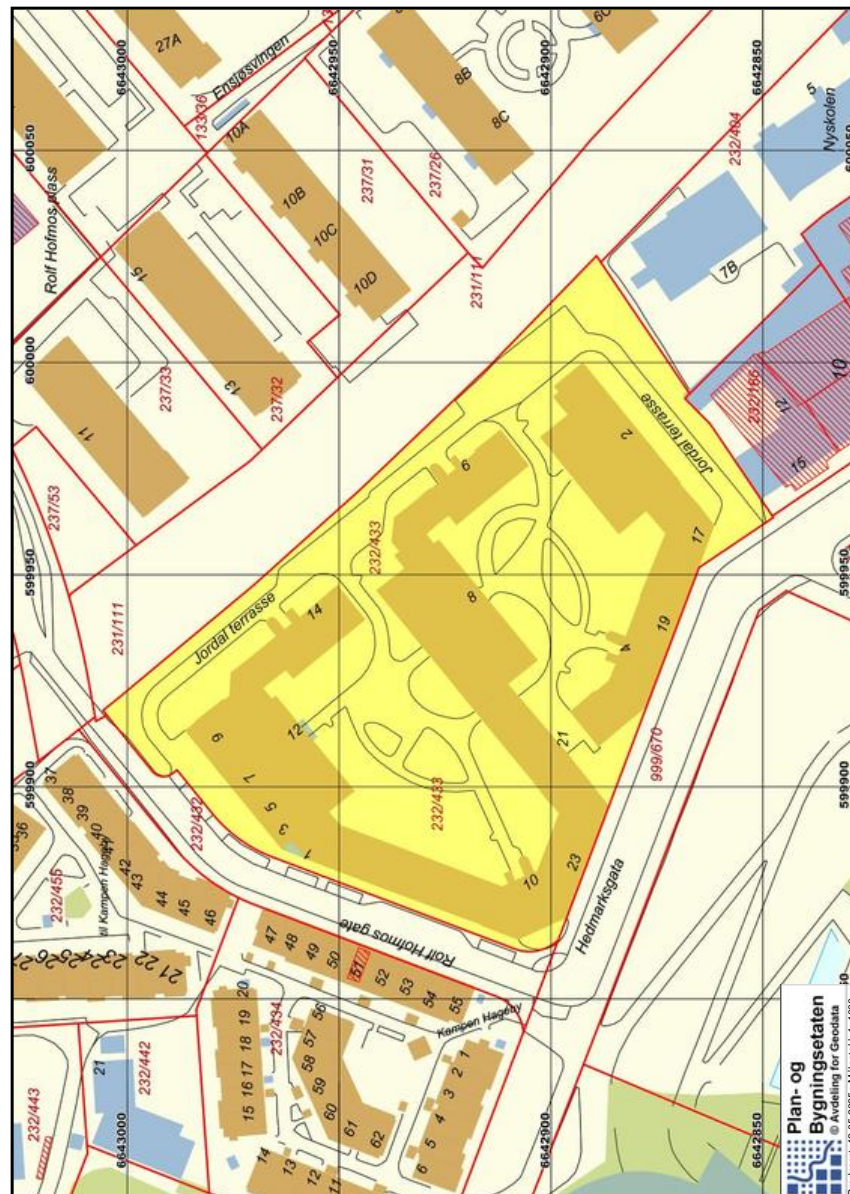
Kristin Tveit
Enhetsleder



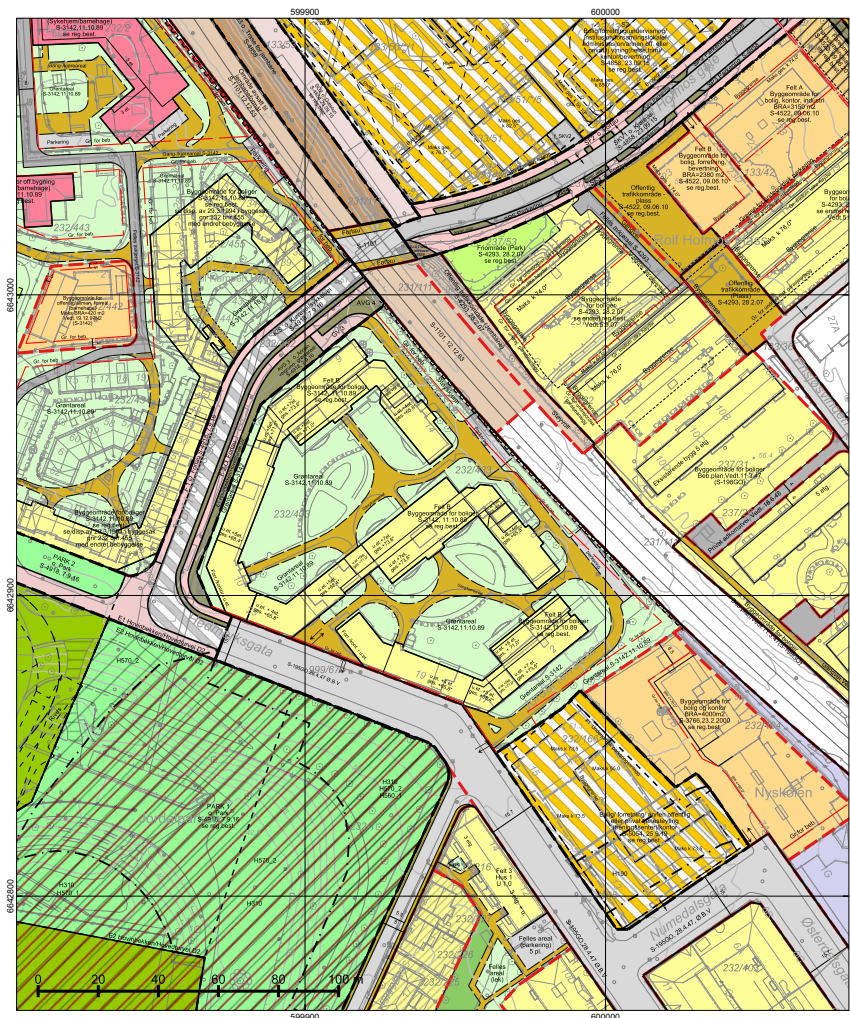
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahlø gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Opp.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produisert: 12.05.2025 Målestokk 1:1000



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p>Oslo</p> <p>Dato: 12.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>		<p>Reguleringskart</p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangifolde innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenlagt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksmappe.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
PlottID/Best.nr.: 142809/ 86511882 Adresse: JORDAL TERRASSE 8 Gnr/Bnr: 232/433	Deres ref.: 199865 Kommentar:			

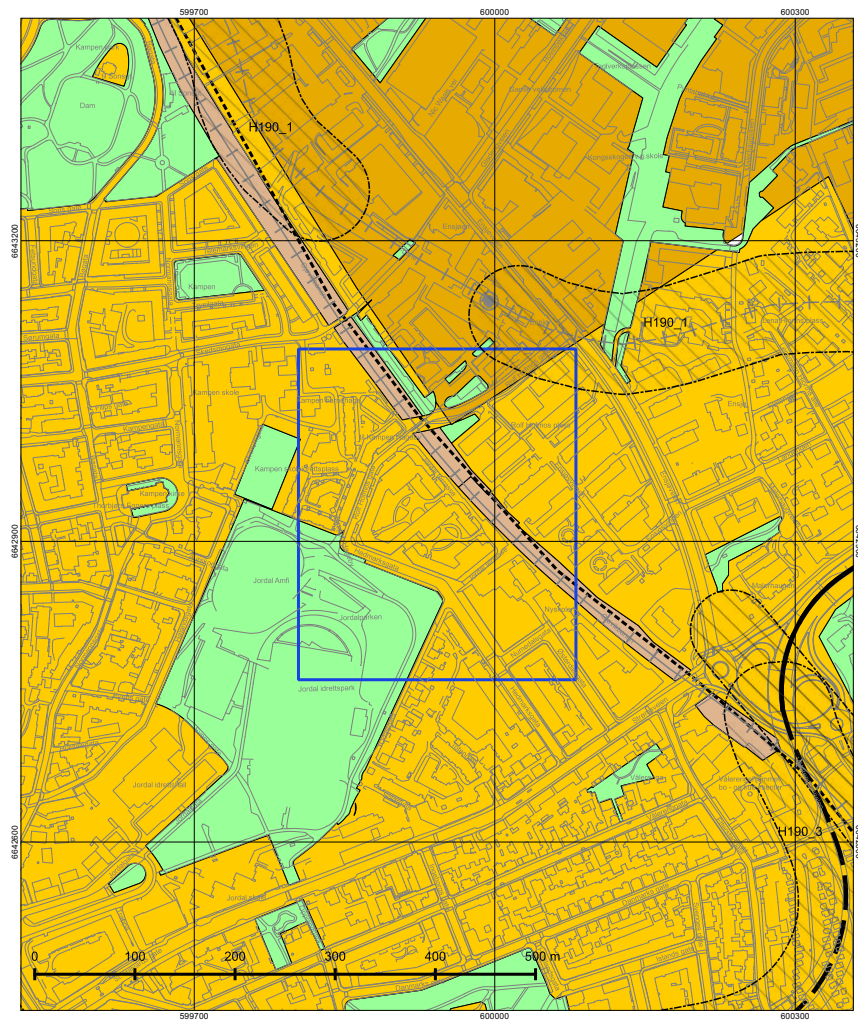
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- | | | | |
|--|---|--|--|
| | 40 - Friområde/park | | RpFareSone |
| | 42 - Idretts-/sportsanlegg | | RpFareGrense |
| | 70 - Felles avkjørsel | | 50 - Høyspenningsanlegg avgrensning |
| | 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 | | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |
| | 149 - Offentlig/allmennyttig | | 913 - Formålsavgrensning |
| | 150 - Industri m.tilh.anlegg | | 930 - Reguleringslinje |
| | 161 - Helse- og sosialinstitusjon | | 964 - Regulert u-gradgrense |
| | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn | | Formålgrense |
| | 311 - Annet veiareal | | Piangrense (gammel lov) |
| | 312 - Fortau | | Piangrense (ny lov) |
| | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei | | RpRegulertHøyde |
| | 333 - Område avsatt til jernbaneformål | | Regulert eiendomsgrænse |
| | 335 - Torg | | Grense for bebyggelse |
| | 1400 - Idrettsanlegg | | Byggegrense |
| | 1800 - Kombintert bebyggelse og anleggsformål | | Bygnings avgrensning i beb. plan |
| | 2011 - Kjøreveg | | Byggegrense |
| | 2012 - Fortau | | Bebyggelse som forutsettes fjernet |
| | 2014 - Gatetun | | Regulert sloyskjerm |
| | 2015 - Gang-/sykkelveg | | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |
| | 2016 - Gangveg/gangareal/gågate | | Inn-/utkjøring |
| | 2019 - Annen veggrunn - grantareal | | Avkjørsel |
| | 2021 - Traseé for jernbane | | |
| | 2080 - Parkering | | |
| | 2800 - Kombinierte formål for anlegg/traseer | | |
| | 3050 - Park | | |
| | 660 - Spesialområde bevaring bolig | | |
| | RbBevaringGrense | | |
| | RpBestemmelseOmråde | | |
| | RpBestemmelseGrense | | |
| | RpAngittHensynSone | | |
| | RpAngittHensynGrense | | |
| | RpSikringSone | | |
| | RpSikringGrense | | |
| | RbFareOmråde | | |




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 12.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Naturmangfold		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstillede reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinneyn.</p>
	<p>- Skraverte felt markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (red) eller fremmede skadelige organismer (grøt). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 142809/ 86511892</p>	<p>Deres ref.: 199865</p>	
	<p>Adresse: JORDAL TERRASSE 8</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 232/433</p>			



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 12.05.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatssystem: EUREF89 - UTM zone 32 PlottID/Best.nr: 142809/86511892 Deres ref.: 199865</p>	Kommuneplanen 2015–2030		 <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://ow2.gbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=skommuneplan</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>
	<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
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Turvei		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Farled
	Banetrase (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Samferdsel (ikke juridisk)		Naturområde
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Ytre by (utviklingsområder)
	Spredt boligbebyggelse		Indre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		H570 - Bevaring kulturmiljø
	Aktivitetssone marka		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 - Elvefom
			H390 - Deponi



S-3142

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Hedmarksgt. 29 m.fl., Trikkehalltomta på Kampen, som reguleres til byggeområde for boliger, offentlig bygning og barnehager.

Vedtaksdato: 11.10.1989

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [198907646](#)

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. For husplassering for Kampen hageby, se byggesak.

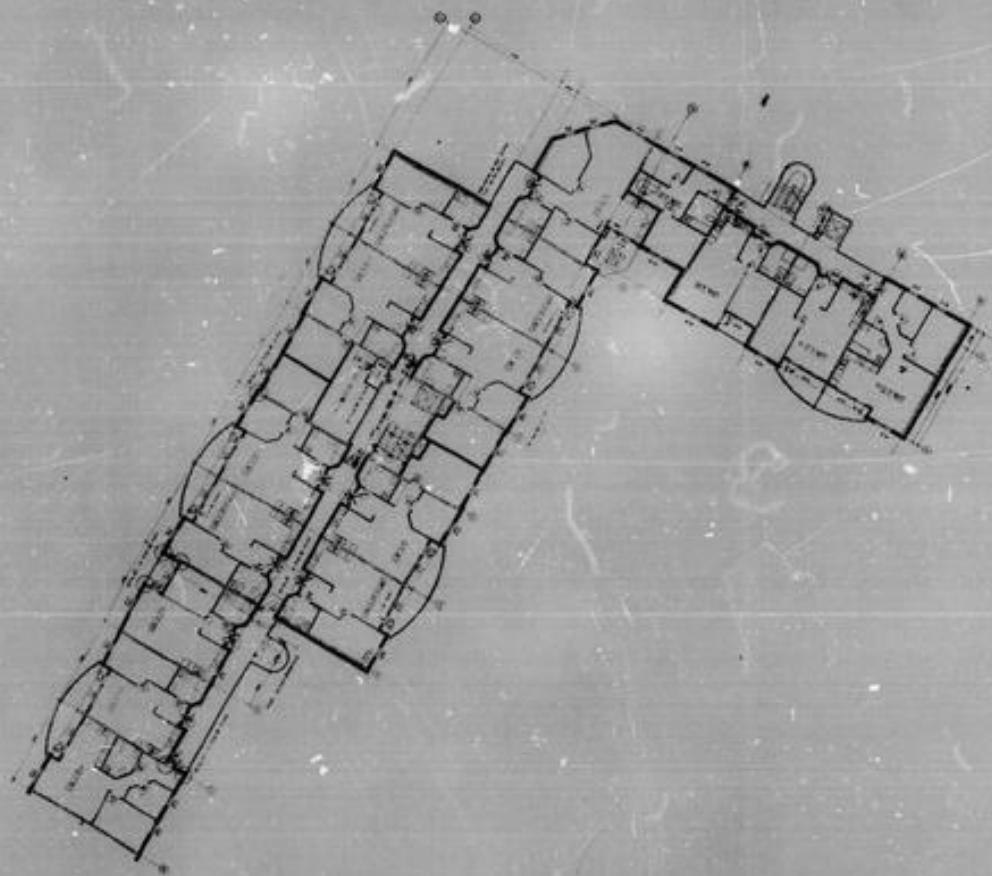
Knytning(er) mot andre planer: V191297N2

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR HEDMARKSGATA 29 M. FL., TRIKKEHALLTOMTA, KAMPEN - ALT. I (anbefalt av byplansjefen)

- § 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.
- § 2. Området reguleres til følgende formål:
Bygeområde for boliger med tilhørende anlegg.
Tomt for offentlig bygning (Kampen skole, sykehjem, Veslekampen barnehage samt 2 nye barnehager hver for 24 barn.
Trafikkområde (Rolf Hofmoes gates forlengelse).
- § 3. Boligbebyggelsen kan oppføres i 4-7 etasjer, samt underetg., og skal i det vesentligste bestå av 2- og 3 roms leiligheter. U-graden skal være maks 1,4 i felt A og maks 1,6 i felt B.
I boligbyggenes 1.etg. mot Rolf Hofmos gate og Hedmarksgata tillates forretninger og kontor. Samlet gulvareal for disse skal ikke overskride 4.300 m², hvorav forretningsdelen ikke skal overskride 2500 m². Det skal innpasses trygdeboliger og eldresterer.
- § 4. Den generelle parkeringsdekning for området skal være i samsvar med parkeringsnormene vedtatt av Oslo formannskap.
I tillegg skal det etableres parkeringshus i inntil 2 plan (500 plasser) under ballbanen som skal disponeres som følger:
- eksisterende boliger på Kampen og Vålerenga
 - næringsarealene langs Numedalsgata og Østerdalsgata
 - idrettsanleggene på Jordal
 - besøksparkering for "trikkehalltomten"
- Dersom P-huset ikke kan realiseres samtidig med boligutbyggingen, skal ballbanen gis en tilfredsstillende midlertidig opparbeiding samtidig med ferdigstillingen av boligene.
- § 5. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 skal følges. Disse gjøres også gjeldende for støy fra jernbanen. Støyskjermingstiltak skal gjennomføres slik at støygrensen for utendørs oppholdsarealer ikke overskrider 55 til 60 db(A). Fasadene skal lydisoleres slik at støygrensen for innendørs forhold ekvivalent 30 til 35 db(A) ikke overskrides.
- Støynivå av strukturoverført lyd fra jernbanen må ikke overskride 30db (A) og vibrasjoner fra jernbanen må ikke være følbare i rom for varig opphold.
Nødvendig støyskjerming mot jernbane og ballbane skal etableres samtidig med utbygging av tilstøtende boliger.
Før byggetillatelse gis må plan for støyskyltelsestiltak være godkjent. Støyskyltelsestiltak skal være ferdig før brukstillatelse gis.
- § 6. Området vist som fellesareal på kartet, skal være felles for tiliggende kommunale institusjoner og boligbebyggelse vest for Rolf Hofmoes gate.
- § 7. Atkomstveiene skal ha 3,5 m bredde hvor annet ikke er anført. På begge sider av veiene skal det holdes åpen plass for snørydding i avstand av 1,5 m.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262/Kommuneplan 2015 - Oslo 2015 - Smart, trygg og grønn.

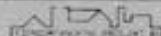


JORDAL TERRASSE

1:2000 00



REVIDERT 29.11.2017



1	AVRETTINGSPLAN	1:2000
2	AVRETTINGSPLAN	1:2000
3	AVRETTINGSPLAN	1:2000
4	AVRETTINGSPLAN	1:2000
5	AVRETTINGSPLAN	1:2000
6	AVRETTINGSPLAN	1:2000
7	AVRETTINGSPLAN	1:2000
8	AVRETTINGSPLAN	1:2000
9	AVRETTINGSPLAN	1:2000
10	AVRETTINGSPLAN	1:2000
11	AVRETTINGSPLAN	1:2000
12	AVRETTINGSPLAN	1:2000
13	AVRETTINGSPLAN	1:2000
14	AVRETTINGSPLAN	1:2000
15	AVRETTINGSPLAN	1:2000
16	AVRETTINGSPLAN	1:2000
17	AVRETTINGSPLAN	1:2000
18	AVRETTINGSPLAN	1:2000
19	AVRETTINGSPLAN	1:2000
20	AVRETTINGSPLAN	1:2000
21	AVRETTINGSPLAN	1:2000
22	AVRETTINGSPLAN	1:2000
23	AVRETTINGSPLAN	1:2000
24	AVRETTINGSPLAN	1:2000
25	AVRETTINGSPLAN	1:2000
26	AVRETTINGSPLAN	1:2000
27	AVRETTINGSPLAN	1:2000
28	AVRETTINGSPLAN	1:2000
29	AVRETTINGSPLAN	1:2000
30	AVRETTINGSPLAN	1:2000
31	AVRETTINGSPLAN	1:2000
32	AVRETTINGSPLAN	1:2000
33	AVRETTINGSPLAN	1:2000
34	AVRETTINGSPLAN	1:2000
35	AVRETTINGSPLAN	1:2000
36	AVRETTINGSPLAN	1:2000
37	AVRETTINGSPLAN	1:2000
38	AVRETTINGSPLAN	1:2000
39	AVRETTINGSPLAN	1:2000
40	AVRETTINGSPLAN	1:2000
41	AVRETTINGSPLAN	1:2000
42	AVRETTINGSPLAN	1:2000
43	AVRETTINGSPLAN	1:2000
44	AVRETTINGSPLAN	1:2000
45	AVRETTINGSPLAN	1:2000
46	AVRETTINGSPLAN	1:2000
47	AVRETTINGSPLAN	1:2000
48	AVRETTINGSPLAN	1:2000
49	AVRETTINGSPLAN	1:2000
50	AVRETTINGSPLAN	1:2000
51	AVRETTINGSPLAN	1:2000
52	AVRETTINGSPLAN	1:2000
53	AVRETTINGSPLAN	1:2000
54	AVRETTINGSPLAN	1:2000
55	AVRETTINGSPLAN	1:2000
56	AVRETTINGSPLAN	1:2000
57	AVRETTINGSPLAN	1:2000
58	AVRETTINGSPLAN	1:2000
59	AVRETTINGSPLAN	1:2000
60	AVRETTINGSPLAN	1:2000
61	AVRETTINGSPLAN	1:2000
62	AVRETTINGSPLAN	1:2000
63	AVRETTINGSPLAN	1:2000
64	AVRETTINGSPLAN	1:2000
65	AVRETTINGSPLAN	1:2000
66	AVRETTINGSPLAN	1:2000
67	AVRETTINGSPLAN	1:2000
68	AVRETTINGSPLAN	1:2000
69	AVRETTINGSPLAN	1:2000
70	AVRETTINGSPLAN	1:2000
71	AVRETTINGSPLAN	1:2000
72	AVRETTINGSPLAN	1:2000
73	AVRETTINGSPLAN	1:2000
74	AVRETTINGSPLAN	1:2000
75	AVRETTINGSPLAN	1:2000
76	AVRETTINGSPLAN	1:2000
77	AVRETTINGSPLAN	1:2000
78	AVRETTINGSPLAN	1:2000
79	AVRETTINGSPLAN	1:2000
80	AVRETTINGSPLAN	1:2000
81	AVRETTINGSPLAN	1:2000
82	AVRETTINGSPLAN	1:2000
83	AVRETTINGSPLAN	1:2000
84	AVRETTINGSPLAN	1:2000
85	AVRETTINGSPLAN	1:2000
86	AVRETTINGSPLAN	1:2000
87	AVRETTINGSPLAN	1:2000
88	AVRETTINGSPLAN	1:2000
89	AVRETTINGSPLAN	1:2000
90	AVRETTINGSPLAN	1:2000
91	AVRETTINGSPLAN	1:2000
92	AVRETTINGSPLAN	1:2000
93	AVRETTINGSPLAN	1:2000
94	AVRETTINGSPLAN	1:2000
95	AVRETTINGSPLAN	1:2000
96	AVRETTINGSPLAN	1:2000
97	AVRETTINGSPLAN	1:2000
98	AVRETTINGSPLAN	1:2000
99	AVRETTINGSPLAN	1:2000
100	AVRETTINGSPLAN	1:2000

REVIDERT BYSEKSELVING

37

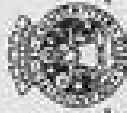
PLAN 2 ETG

1:200

ALF BASTIAANEN ARKITEKTONISKE A/S

INDVENDT 48 2009 2010 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

15.03.16 2009-00 11 3-3-2012



Oslo kommune

Eiendomsanering A/S
Hagegt. 27

0653 OSLO

Nilsen, Jan Tore
Hagegata 27

0653 OSLO

Arkivnøkkel
531.7

Vår ref/møppensr.
880105659

Journr.
95/21731

Deres ref.

Vår saksbeh.
Odd Jørgen Bredeg

Dato
31. mars 1995

Arbeidssted : 232/0002 Hedmarksgt. 29 Blokk 3 + 4
Byggherre : Eiendomsanering A/S, Hagegt. 27, 0653 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt opplysninger for samt opparbeidelse av tonten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Jan Otto Strøm
Prosjektleder


Odd Jørgen Bredeg
Avd. 10g.1

Installasjon av saniteranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjøler kontrolleres av OVV.



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Murerfirma Hans Henrik Thostrup
Kildeveien 18
0590 OSLO

Dato: 02.05.2012

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201114975-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Olav Langhammer Malkomsen

Arkivkode: 531

Byggeclass: JORDAL TERRASSE 8 Eiendom: 232/433
Tiltakshaver: Kari Vikersveen Adresse: Jordal terrasse 8, 0658 OSLO
Søker: Murerfirma Hans Henrik Thostrup Adresse: Kildeveien 18, 0590 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - JORDAL TERRASSE 8

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 30.04.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.05.2012 av:

*Olav Langhammer Malkomsen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder*

Kopi til:

Kari Vikersveen, Jordal terrasse 8, 0658 OSLO, kv@stortinget.no



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180


Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Nydalén

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

481 00 222



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING

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

8. MARKISER, PERSIENNER

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

9. AVTREKKSIVIFTER

av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.**15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLEr medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

— Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Jordal terrasse 8 0658 OSLO

Betegnelse: Gnr 232, bnr 433, snr 124 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

