NORDVIK

Jordal terrasse 12

1 soverom | 47 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Jordal terrasse 12

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
43	Om boligen
57	Tilstandsrapport
80	Egenerklæringsskjema
87	Andre vedlegg
339	Kontaktinfo
342	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
345	Forbrukerinformasjon om budgivning
346	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.11.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og romslig 2-roms med rolig og sentral beliggenhet | Nytt gulv og nymalte overflater 2026 | Nye vinduer 2025 | Heis

Prisantydning	**3 950 000,-**
Omkostninger	**103 910,-**
Totalpris	**4 217 177,-**
Fellesgjeld	**163 267,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 405,-**
BRA-i	**47 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1992**
Eierform	**Eierseksjon**

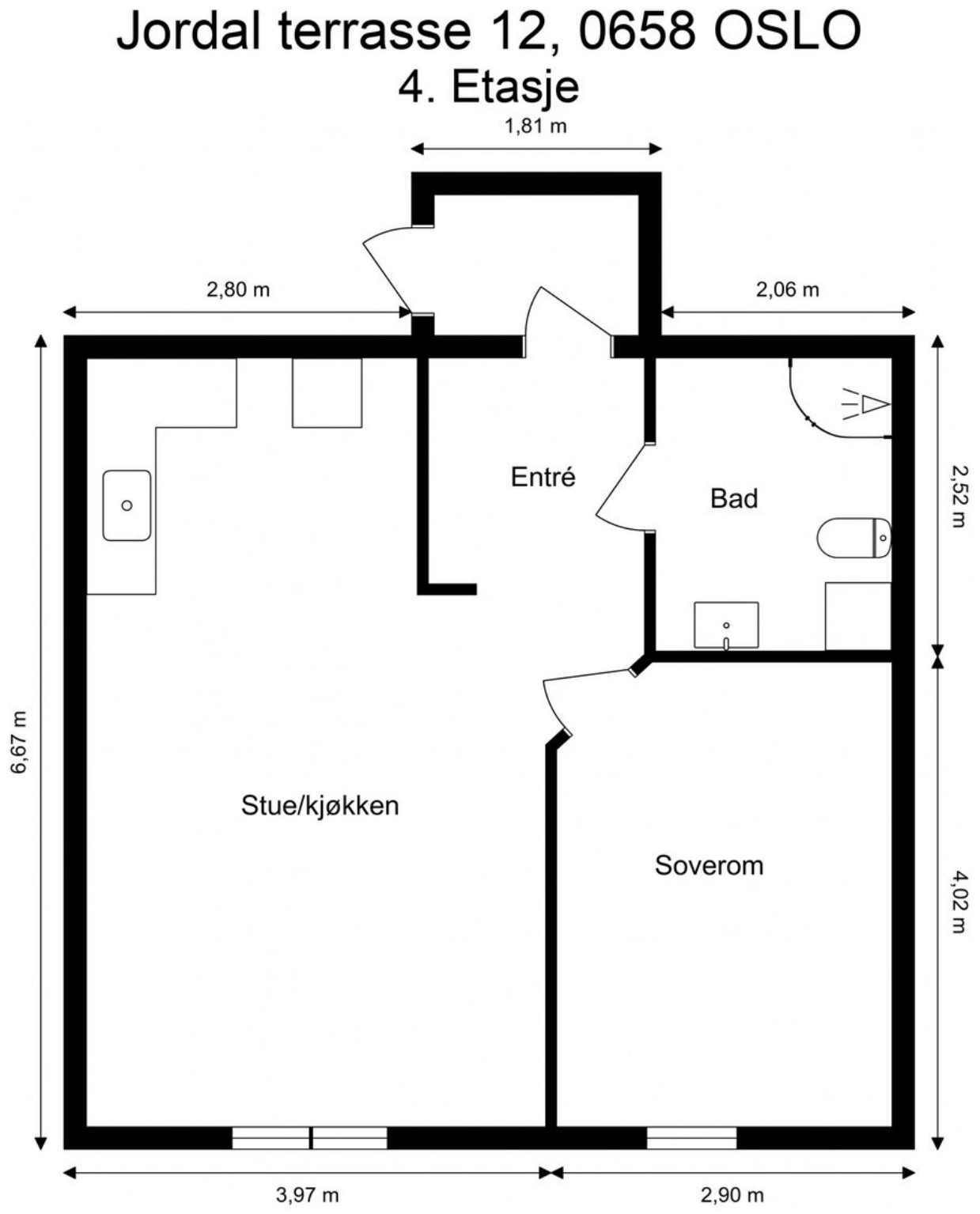
Kort fortalt

Velkommen til Jordal Terrasse 12 - en lys og innbydende 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Kampen/Vålerenga! Leiligheten byr på en romslig stue med åpen kjøkkenløsning, et hyggelig soverom med god garderobeplass og et flislagt bad. Boligen har nymalte overflater og nytt laminatgulv fra 2026. Her bor du i et sjarmerende og populært nabolag, med kort vei til Jordal idrettspark, hyggelige kaféer, dagligvarebutikker og Ensjø T-banestasjon. En perfekt kombinasjon av rolig bomiljø og urbant byliv! Sameiet har nylig pusset opp fasaden og skiftet vinduer.

-Oppgradert i 2026 med nytt laminatgulv og nymalte overflater
-Romslig 2-roms
-Vinduer fra 2025
-Nylig rehabilitert fasade
-Kjellerbod på 3 kvm
-V.vann inkludert
-Nytt, felles allrom
-Nær t-bane, servicetilbud og fasiliteter

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.












BOSCH


BOSCH
Electronic
AquaStop
















The Gentlewoman




137
134
131






Blomster
PASSABEL


Kampen
Helsfyr
Ensjø
Vål

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0279/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Jordal terrasse 12, 0658 OSLO
Gnr 232, bnr 433, snr 267 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Pelekas AS
Rolf Wilhelm Hansteen

Kjøpesum og omkostninger
3 950 000,- (Prisantydning)
163 267,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 113 267,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
102 820,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
103 910,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
116 910,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 217 177,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 230 177,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1992

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 50 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
4. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad
Total BRA: 47 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde er målt i stue/kjøkken til: 2,37 m.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 3 kvm.

Standard
Entré
Entréen ønsker deg velkommen inn i leiligheten og fremstår som lys og innbydende, med en gjennomgående harmonisk fargepalett. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, med en praktisk garderobeløsning bestående av hylle og klesstang. Det lyse laminatgulvet ble lagt i 2026, og hele leiligheten, med unntak av badet, ble malt samme år. Fra entréen er det videre adkomst til leilighetens øvrige rom.

Stue
Stuen fremstår som lys og innbydende, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys.

Rommet har en gjennomgående lys og harmonisk fargepalett, med nymalte vegger fra 2026 og lyst laminatgulv som ble lagt samme år. Den åpne og romslige planløsningen gir god plass til både sofagruppe og spisebord, og skaper en naturlig overgang mellom stue og kjøkken. De lyse overflatene og gode møbleringsmulighetene gjør dette til et hyggelig og sosialt oppholdsrom.

Kjøkken
Kjøkkenet har en praktisk og funksjonell utforming med en lys kjøkkeninnredning med glatte, hvite fronter og benkeplate i laminat. Innredningen byr på rikelig med skap- og skuffeplass, samt gode arbeidsflater for matlaging. Over benkeplaten er det flislagt i en lun beigefarge som harmonerer fint med de lyse overflatene. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, oppvaskkum i stål og komfyrvakt, samt kjøkkenventilator med kullfilter. Den åpne løsningen mot stuen skaper en sosial og luftig atmosfære, med kort vei til spiseplassen.

Soverom
Romslig soverom malt i delikate farger. Rommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, og et stort vindu som sørger for rikelig med naturlig dagslys. Langs den ene veggen er det etablert en romslig garderobeløsning med skap fra gulv til tak, som gir gode oppbevaringsmuligheter. Soverommet har lyst laminatgulv som ble lagt i 2026, og veggene ble malt samme år. De lyse overflatene skaper en lun og avslappende atmosfære.

Bad
Flislagt bad som ble rehabilitert i 2007 og fremstår som lyst og romslig. Innredningen består av servant med underskap som gir praktisk oppbevaringsplass, speil med belysning, gulvstående toalett og dusjhjørne med glassdører. I tillegg har badet et vegghengt oppbevaringsskap. Rommet har naturlig ventilasjon via avtrekksventil på vegg.

Parkering
Sameiet eier ingen ordinære parkeringsplasser i garasjen. Enkelte seksjonseiere har kjøpt parkeringsplass i garasjen.
Sameiet disponerer 4 parkeringsplasser i garasjen for mindre kjøretøy som for eksempel motorsykkel. Det er minimum 6 måneders leietid og prisen for leie er kr. 350,- per måned. OBOS registrerer leieforholdet og krever inn leien. Leietaker må betale administrasjonsgebyr (engangsbeløp) til OBOS. Det er tre måneders gjensidig oppsigelse. Parkeringsplassene stilles til disposisjon for seksjonseier som har bostedsadresse (folkeregisteret) i sameiet Jordal Terrasse. I tillegg må kjøretøyet være registrert på vedkommende. Hver seksjon kan leie kun 1 plass. Kontakt en av styrets kontaktpersoner dersom du ønsker å leie en av disse plassene.

Det er også mulig å leie ordinær parkeringsplass i garasjen gjennom firmaet Eiendomsanering Prosjekt AS. Dette selskapet disponerer 118 plasser. For spørsmål knyttet til mulighetene for å leie en av disse plassene, ta kontakt med Eiendomsanering Prosjekt AS.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 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
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: Kvikk AS i 2006.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Kfr sameiet.

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: Nye dører og vinduer + malt fasade og rehab. tak i 2025-2026 i regi av sameiet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Utført 2006.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei
Eventuell kommentar: Kfr. sameiet - stort sameie.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Utført i 2013 - ikke funnet radon i leiligheten (4. etg.).

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? Taksering ved kjøp - 1999.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei
Eventuell kommentar: Kfr Sameiet og Oslo Kommune - mye bygging i nærområdet.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Kfr. sameiet om andel fellesgjeld etter rehab. 2025-2026. Mulig med frivillig nedbetaling av egen andel av fellesgjeld.

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduene er av tre, beslått med aluminium, med 3-lags glass.
_____

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
_____

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

Ytterdører: Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør EI 30 / R`w 35 dB.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.

Nivellering av gulvoverflater ble utført i stue/kjøkken og entré. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Entre
Ca 6 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 6 mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
Ca 35 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 16 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

TG2
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
I stue/kjøkken er det målt en total høydeforskjell på ca. 35 mm og lokal høydeforskjell på inntil ca. 16 mm innenfor 2 meter. Det er også registrert knirk enkelte steder.
Konsekvens/tiltak: Skjevhetene kan ha betydning ved møblering og legging av nytt gulv. Eventuell oppretting og utbedring av knirk vurderes ved fremtidig oppussing.

4. Etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldende forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4).
Konsekvens/tiltak: Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldende forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

4. Etasje - Bad - Overflater, vegger og himling
Det er registrert bom/hul lyd under enkelte veggfliser i kombinasjon med riss og sprekker i fugene, samt én sprukket flis. Stedvis mangler fugemasse. Det er misfarging og svertesopp i elastiske fuger. To veggfliser har blålig misfarging med ukjent årsak.
Konsekvens/tiltak: Bom kan indikere redusert heft mellom flis og underlag. Områdene med bom, riss og sprukket flis bør undersøkes nærmere før lokal utbedring. Mangelfulle fuger bør utbedres, og svertesopp rengjøres. Årsaken til den blålige misfargingen bør avklares i forbindelse med undersøkelsen.

4. Etasje - Bad - Overflater gulv
Det er registrert lokalt motfall ved servanten. Eventuelt lekkasjevann herfra vil ikke ha naturlig avrenning til sluket, men kan samle seg på gulvet. Ved enkel vannprøve ble vannet i dusjsonen ledet til sluket.

Det er registrert bom/hul lyd under enkelte gulvfliser i kombinasjon med riss og sprekker i fugene.

Det ble ikke registrert merkbar varme i badegulvet ved befaringen. Varmekablenes funksjon er derfor ikke bekreftet. Eier opplyser at siste leietaker kan bekrefte at varmekablene fungerer.
Konsekvens/tiltak: Fallforholdene ved servanten bør utbedres slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Tiltaket må tilpasses eksisterende tettesjikt og kan kreve inngrep i gulvoppbyggingen.

Områdene med bom og fugesprekker bør undersøkes nærmere før utbedring for å avklare heft og eventuelle

bevegelser i underlaget.

Varmekablenes funksjon bør avklares. Dersom de ikke gir varme ved normal innstilling, anbefales kontroll av registrert elektrovirksomhet.

4. Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Smøremembranen på veggene er fra 2007 og er mellom 15 og 22 år gammel. Tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen foreligger ikke. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Ved hovedsluket er membranen ikke synlig på innsiden av klemringen. Tilkoblingen mellom membran og sluk kunne derfor ikke bekreftes visuelt. Det er ikke dermed konstatert manglende membran eller utetthet.
Konsekvens/tiltak: Membranens tilslutning til hovedsluket bør undersøkes nærmere av fagkyndig. Eventuell demontering av klemringen må utføres uten å skade tettingen.

Fornyelse av tettesjiktet bør planlegges ved oppgradering av badet. Tett dusjkabinett med kontrollert avløpstilkobling anbefales for å redusere direkte vannbelastning på gulv og vegger.

4. Etasje - Bad - Ventilasjon
Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).
Konsekvens/tiltak: Naturlig ventilasjon gir varierende luftutskifting og kan medføre at fukt blir stående lenger i rommet. Forbedret avtrekk bør vurderes ved oppgradering av badet og avklares med sameiet.

4. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
Det er registrert skader på enkelte fronter og på laminatbenkeplaten ved oppvaskkummen.
Konsekvens/tiltak: Skadede områder ved oppvaskkummen bør beskyttes mot vannsøl for å begrense videre skade. Lokal utbedring eller utskifting av skadede deler vurderes ved behov.

Innvendige vannledninger
Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er også registrert irr på synlige kobberrør.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Områdene med irr bør kontrolleres nærmere av rørlegger for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

TGIU
4. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke utført da veggen i våtsonen grenser mot fellesareal. Det er utført overflatesøk med Protimeter MMS3, som ga forhøyede fuktindikasjoner i gulvet. Overflatesøket avklarer ikke fuktforholdene i underliggende eller tilliggende konstruksjoner.

Fuktforholdene bør undersøkes nærmere. Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Helse, miljø og sikkerhet
Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Det foreligger samsvarserklæring datert 18.04.2007 for elektriske arbeider på badet. Manglende dokumentasjon gjelder øvrige arbeider opplyst utført i 2006. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
Konsekvens/tiltak: Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon. Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

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

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
Varmtvann er inkludert i felleskostnader.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 405,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, Internett, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, vaktmestertjeneste, felles renhold, nedbetaling av fellesgjeld, m.m.

Herav:
Lån nr: 9820849200; Adm. lån 1 - Akonto renter: 895,76,-
Lån nr: 9820849200; Adm. lån 1 - Akonto avdrag: 158,32,-
Felleskostnader: 2 351,35,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 175 488,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 701 950,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Jordal Terrasse Sameiet, orgnr. 875992902

Om sameiet
- Sameiet Jordal Terrasse består av 315 seksjoner.
- Sameiet er et kombinert sameie som består av 312 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner og 1 garasjeseksjon.
- Sameiet Jordal Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 875992902, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse: Jordal Terrasse 2-14.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Sameiets revisor er BDO AS.

Styret har i perioden 2025/2026 hatt ansvar for løpende drift, økonomisk oppfølging, koordinering av tjenester og dialog med beboere, forretningsfører, rådgivere og leverandører. I tillegg
har styret fulgt opp større og ressurskrevende prosesser, særlig fasaderehabilitering, takarbeider, forsikringssaker, brannsikkerhet, økonomistyring og ansettelse av ny vaktmester.

Rehabilitering – fasade
Styret har i perioden fulgt opp fasaderehabiliteringsprosjektet som ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte i 2024, med etterfølgende fargevalg på ekstraordinært årsmøte i 2025. Fasadeprosjektet nærmer seg avslutning. Per 22. mai 2026 er det registrert 430 beboerhenvendelser/-saker. Sakene gjelder i hovedsak mindre feil, mangler og oppfølgingspunkter, og disse er i all hovedsak rettet opp eller under avsluttende oppfølging. Prosjektet har krevd betydelig koordinering mellom styret, byggherrerepresentant, entreprenør, arkitekt, Plan- og bygningsetaten, OBOS-banken, eiendomsmeglere, beboere, naboer og næringseiendomseiere. Styret har også hatt løpende dialog med rådgivere og leverandører for å sikre forsvarlig prosjektoppfølging, økonomikontroll og håndtering av innmeldte saker. Probea har bistått

sameiet som byggherrerepresentant og har fulgt opp tekniske, økonomiske og administrative sider av prosjektet på vegne av sameiet.

Rehabilitering – tak og forsikringssaker
Underveis i fasadeprosjektet har det blitt avdekket flere forhold knyttet til tiltak, vinterhager og vanninntrengning. Det har vært mange forsikringssaker i perioden. Noen av sakene kan skyldes alder og normal slitasje, mens flere har sammenheng med lekkasjer, kondens og konstruksjonsmessige forhold fra byggeår. Det er også avdekket svakheter knyttet til tidligere takarbeider utført rundt 2010/2011. Styret har først forsøkt å løse enkelte forhold gjennom punktreparasjoner der dette fremsto som tilstrekkelig og økonomisk forsvarlig. Etter nærmere undersøkelser har det likevel vist seg nødvendig med mer omfattende takarbeider. Noen takområder krever totalrehabilitering helt ned til betongen, mens andre områder krever mindre omfattende tiltak. Styret vurderer det igangsatte takprosjektet som nødvendig for å ivareta bygningsmassen, redusere risiko for nye vannskader og sikre forsvarlig drift fremover.

Takterrasser, rekkverk og seksjoneringsforhold
I forbindelse med prosjektarbeidet er det avdekket avvik mellom faktisk areal for flere takterrasser og det som fremgår av tidligere seksjoneringsdokumenter. Styret har, sammen med Probea, arbeidet med å få vurdert hvordan sameiet bør forholde seg til dette. Ekstern advokat er nå bedt om å gjennomgå anbefalingene fra Probea, med særlig vekt på juridiske problemstillinger. Forholdet er per nå ikke endelig avklart. Det kan bli behov for videre behandling av spørsmål knyttet til eksklusive bruksretter, ansvar og eventuelle konsekvenser overfor Plan- og bygningsetaten. Alle balkong- og svalgangsrekkverk oppfyller nå krav til høyde i henhold til TEK17. I takprosjektet inngår det også å sikre at rekkverk på takterrasser får tilfredsstillende høyde og forsvarlig innfesting.

Etterlevelse av regelverk og brannsikkerhet
Underveis i prosjektperioden er det avdekket enkelte bygningsmessige endringer som ikke var godkjent. Dette gjaldt blant annet montering av skyvedør til balkong og endring
av løsning mellom inngangsdør og brannslusedør. De aktuelle forholdene er tilbakeført til opprinnelig løsning. Styret har også innhentet branntekniske vurderinger knyttet til brannsluser. På bakgrunn av disse vurderingene legger styret til grunn at brannslusedører ikke skal låses, og at det ikke skal hensettes private eiendeler som skohyller eller lignende i brannslusene. Dette er begrunnet i brannsikkerhet, rømningsforhold og etterlevelse av gjeldende krav. Styret har videre utredet og innhentet tilbud på forbedring av brannforebyggende tiltak. Dette legges frem for årsmøtet 2026, og må eventuelt følges opp av påtroppende styre dersom årsmøtet vedtar tiltakene.

Allrommet
Det nye allrommet, med eget vaktmesterkontor samt kjøkken- og sanitærfasiliteter, er nå godkjent av Plan- og bygningsetaten. Lokalene legger til rette for bedre arbeidsforhold for vaktmester og gir samtidig sameiet et nytt fellesgode. Fra 1. mai 2026 vil OMB kun benytte allrommet til møter på dagtid. Styret har derfor forberedt at lokalene etter hvert kan tas i bruk til blant annet styremøter, beboerutleie, åpne møtepunkter og andre egnede fellesaktiviteter. Styret har bestilt inn bord og stoler til ca 60 personer, og vil forsøke å få bestilt og montert innsynsskjerming før nytt styre skal overta. Avtroppende styre har forberedt reservasjonskalender, og betaling kan håndteres gjennom «Ta betalt»-funksjonen i Vibbo/styrerommet.

Økonomi
Styret har hatt en proaktiv økonomisk linje i perioden. Sameiet har de siste par årene nedbetalt om lag 8,7 MNOK på lån knyttet til nye varmtvannsberedere og garasjerehabilitering.
Gjennom justering av fellesutgifter og løpende økonomisk oppfølging har styret bygget opp egenkapital som har gjort det mulig å dekke deler av prosjektkostnadene uten tilsvarende låneopptak. Dette har bidratt til at sameiet etter styrets vurdering kun vil benytte om lag 60 MNOK av lånerammen til fasaderehabiliteringsprosjektet. I forbindelse med det nødvendige takprosjektet med estimert kostnadsramme ca. 13,5 MNOK forventer styret at sameiets samlede lån bare må øke med om lag 5 MNOK fordi vi har klart å nedbetale 10 MNOK av kostnadene i fasadeprosjektet underveis i prosjektet. Styrets sterke fokus på økonomiplanlegging/-håndtering har derfor allerede gitt tydelig gevinst ved at sameiet kun må låne totalt 75 MNOK i stedet for 85 MNOK. I beste fall vil man på neste årsmøte kunne konkludere med at samlet låneopptak ble lavere enn 75 MNOK. Styret vurderer at det igangsatte takprosjektet er nødvendig for å gjennomføre påkrevde arbeider på tak og rekkverk, samtidig som sameiet fortsatt holder låneopptaket lavere enn det som ellers kunne blitt nødvendig. Styret forventer at påtroppende styre kan
reforhandle forsikringsavtalen når takprosjektet er ferdig. Sameiets forsikringspremie har økt betydelig de siste årene, noe som spesielt skyldes lekkasjer fra takområdene.

Videre arbeid
Når fasadeprosjektet og det igangsatte takprosjektet er ferdigstilt, vurderer styret at sameiet har håndtert de mest prekære forholdene ved bygningsmassen. Det gjenstår likevel flere viktige oppgaver for kommende periode. Dette gjelder blant annet:
- rehabilitering av fellesarealer og trapperom i JT 2, 8 og 12
- videre oppfølging av brannforebyggende tiltak
- revisjon av vedtekter og beboerreglement
- gjennomgang av ventilasjonsanlegg og eventuelle ulovlige tilkoblinger fra kjøkken og/eller bad
- etablering av rutiner for bruk og utleie av allrommet
- innkjøring av ny vaktmester/driftsleder
- eventuell utredning av videoovervåkning dersom

årsmøtet vedtar dette, herunder kostnader, nytte og personvernhensyn
- vurdering av nedstøpte vannrør

Saker som ble vedtatt på årsmøtet 2026:
6. Rehabiliteringsprosjektet – regnskap, vurdering og redegjørelse.
7. Avklaring av vedlikeholdsansvar og godkjenning av eksisterende takterrasser og plattinger.
10. Søknad til årsmøtet om å få kjøpe areal for markterrassen.
11. Gjerder rundt markterrassene.
12. Forslag om beskjæring av tre i bakgård.
13. Branntekniske forhold i bygningsmassen – oppfølging av kontrollrapporter og inngåelse av avtale med Branntek AS.
14. Gjennomgang av ventilasjonssystemet.
15. Fysiske nøkler for å sikre at seksjonseiere har tilgang til sine leiligheter / seksjoner.
16. Oppussing og oppgradering av sykkelbodene.
18. Forslag om utvidet og oppdatert kameradekning.
19. Forslag om endring i vedtektene - nytt punkt 3-4 Kameradekning - for trygghet i fellesarealer.

Se vedlagte innkallinger og protokoller fra årsmøtene i salgsoppgaven. Vedlegg til årsmøtene kan fås ved henvendelse til megler.

Styreleder opplyser for øvrig om følgende pr. 18.08.2026:
- Vi er i ferd med å avslutte et større rehabiliteringsprosjekt, videre vedlikeholdsplan er ikke vedtatt ennå.
- Ikke kjent med at det er planlagt noen nye låneopptak.
- Det avholdes budsjettmøte okt/nov. Da vil husleien vurderes bla opp mot ev økning i kommunale avgifter som vann, avløp mv.

Svar fra styreleder på mail den 12.11.2026:
-Har dere vedtatt økning av felleskostnadene eller fellesgjelden i nærmeste fremtid? Svar; Vi hadde budsjettmøte i går, men har foreløpig ikke fattet vedtak om felleskostnader til neste år. Det er pr nå ingen planer om å øke fellesgjelden ut over det du nevne i neste punkt.
-Megleropplysningene fremgår det at sameiet har tatt opp et lån på 70 millioner kroner i forbindelse med rehabiliteringsarbeider, samt et ytterligere lån på 5 millioner kroner. Er renter og avdrag på begge lånene allerede inkludert i dagens felleskostnader? Svar; 70 mill er allerede inkludert i felleskostnadene. De siste 5 mill er ikke inkludert i felleskostnadene ennå da vi først i disse dager vil ta uttak av lånet, de vil regnes inn i felleskostnadene fom 1.1.2027.
-Foreligger det konkrete planer eller kostnadsestimater for arbeidet rundt nedstøpte vannrør? Er det i tillegg andre større vedlikeholds- eller rehabiliteringsprosjekter som er planlagt i tiden fremover? Svar; Nedstøpte vannrør står ikke på planen i 2027, men det er en viss mulighet for at det prosjektet vil komme i 2028. Vi har ikke kostnadsestimat på dette med rør. Vi har ikke prosjekter av en størrelsesorden i 2027 som fører til nye låneopptak.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler 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.

Aksjeselskaper, institusjoner, stiftelser, kommuner og andre juridiske personer kan ikke erverve boligseksjoner i sameiet, med mindre annet følger av eierseksjonsloven.

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.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 163 267,-pr. 03.11.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208043986
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,91%
Restsaldo 1 219 123,00
Innfrielsesdato: 30.11.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208492004
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,91%
Restsaldo 69 554 169,00
Innfrielsesdato: 30.03.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja

Låneopptak på kr 70 000 000 i forbindelse med rehabilitering av sameiet er tatt opp. Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at

långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette. Det er utover kr 70 millioner, blitt behov for ytterligere låneopptak på kr 5 millioner som delutbetales ila prosjektperioden. Estimert ferdig Q3/Q4 av 2026. Disse midlene blir det ikke administrasjonsavtale på, i motsetning til disse 70 millioner kronene.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning. Sameiet har panterett i den enkelte seksjoner med kr 10 000 for seksjonseiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Panteretten har ikke opptrinnsrett. Panteretten har prioritet etter 80% av lånetaksten til enhver tid.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208043986
Restsaldo: 2 484,27
Kapitalkostnader: 41,89
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208492004
Restsaldo: 160 782,52
Kapitalkostnader: 15 003,15
Administrasjonsavtale: Ja

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Det vil komme en økning i fellesgjeld og felleskostnader som følge av låneopptak.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
-Vedtekter og beboerreglement inneholder i dag bestemmelser om blant annet fargekoder for markiser, persienner og enkelte fasadeelementer. Etter gjennomført fasaderehabilitering er disse fargekodene ikke lenger oppdaterte og samsvarer ikke med dagens utførelse. Sameiet arbeider med å oppdatere vedtekter og/eller beboerreglement slik at gjeldende farger og bestemmelser blir innarbeidet. Det er planlagt at dette behandles på årsmøte i 2027. Kjøpere og seksjonseiere som har behov for informasjon om gjeldende farger og krav til utvendige tiltak, oppfordres til å kontakte styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Hver seksjonseier er pålagt å vedlikeholde treverk, vinduer og dører på balkong ved behov og minimum hvert 5. år.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Det er båndtvang hele året på sameiets fellesarealer.

Sameiets forsikring
Tryg forsikring
Polisenr. 6614951

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 12 714 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling
Selger opplyser at det ikke ble funnet radon i leiligheten ved måling i 2013.
For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Jordal Terrasse ligger i et idyllisk boligområde på Kampen/Jordal - sentralt i Oslo, men likevel tilbaketrukket fra byens støy. Her finner du et nabolag fylt med sjarm og særpreg, omkranset av vakre teglsteinsgårder og trehusbebyggelse. Kampen er kjent for sine frodige, grønne lunger som inviterer til rolige spaserturer og gode nabolagsopplevelser. På Kampen finner du også Kampen Økologiske Barnebondegård, som er et populært tilbud for familier. Det er kort avstand til nyåpnede Tøyenbadet. I nærområdet finner du også Hovindammen - en idyllisk perle omgitt av turstier, sitteplasser og grøntområder.

Samtidig er leiligheten kun et steinkast unna Ensjø, som er i rivende utvikling. Her vokser det frem et moderne boligområde med ny arkitektur og spennende tilbud. Beliggenheten gir deg det beste fra to verdener - en harmonisk atmosfære på Kampen, kombinert med enkel tilgang til byens pulserende liv og fasiliteter.

For den aktive ligger både SATS, Fresh Fitness og Jordal Idrettsanlegg i nærheten. Sistnevnte har vært gjennom en omfattende oppgradering og tilbyr toppmoderne fasiliteter som fotballbaner, ishockeyhall og skøytebaner - et ideelt samlingspunkt for sport og aktivitet.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til Ensjø T-banestasjon.

Med en svært sentral plassering er det kort vei til mange av byens mest populære områder som Grünerløkka, Vålerenga, Tøyen, Gamlebyen, Grønland, Sørenga og

sentrum. Dette gjør det enkelt å nyte alt Oslo har å by på - fra kultur og shopping til spennende matopplevelser og friluftsliv.

Offentlig kommunikasjon
Forbindelser med T-bane fra Ensjø T:
- Linje 1, 2, 3 og 4

Forbindelser med buss fra Ensjø:
- Linje 3B
- Linje 5N
- Flybuss

Forbindelser med buss Kampen park:
- Linje 60

Forbindelser med buss fra Galgeberg:
- Linje 20
- Linje 37
- Linje 100
- Linje 110

Forbindelser med buss fra Kjølberggata:
- Linje 20

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for
-Eiendommen datert 31.03.1995.
-Utskifting av 6 heiser, datert 2025.
-Tre fasadeskilt, datert 2026.

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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/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 bolig m.tilh. anlegg. 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:

- Pågående plansaker i området -
Saksnr: 202002020
Saken gjelder: Østerdalsgata 1 A-L
Sakstype: Detaljregulering
Status: Planforslaget er trukket. Saken avsluttes.

Saksnr: 202550988
Saken gjelder: Bøgata 5 - Bolig og oppfølging av MFT
Sakstype: Detaljregulering
Byantikvaren foreslår å omregulere kvartalet mellom Bøgata, Kampengata, Normannsgata og Kampen kirke fra til boliger med hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø. Hovedhensikten med planforslaget er å bevare et eldre bygningsmiljø som representant for Kampens forstadsbebyggelse. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Saksnr: 202209626
Saken gjelder: Ensjøveien 16-22 - Næring/kontor
Sakstype: Detaljregulering
Formålet med planen er å legge til rette for videreutvikling av eksisterende næringseiendommer til et variert og bymessig kvartal med høyere utnyttelse, blandede funksjoner og nye byrom. Planen legger opp til en kombinasjon av nybygg og ombruk av eksisterende bebyggelse. Intensjonen er å bevare Ensjøveien 18, 20 og 22, med påbygg på Ensjøveien 18 og 20, mens Ensjøveien 16 rives og erstattes av nybygg. Østre parkdrag videreføres og styrkes gjennom planområdet, inkludert på tak av Ensjøveien 22.

- Pågående byggesaker i nærheten -
Hedmarksgata 17-23, Rolf Hofmos gate 1-9 og Jordal terrasse 2-14 - takterrasser og nytt rekkverk
Saksnummer 2026/08802 - Byggesak
Mottatt sak 06.08.2026
Status Under behandling

Jordal terrasse 2 - 14, Rolf Hofmos gate 1 - 9, Hedmarksgata 17 - 23 - Utskifting av balkongdører, vinduer og rekkverk
Saksnummer 2025/07941 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202462826
Status Under behandling

Hedmarksgata 23 - utvidelse av tre takterrasser
Saksnummer 2026/05203 - Byggesak
Mottatt sak 07.05.2026
Status Under behandling

Kampen Hageby 38 - innsetting av takvindu og innvendig trapp
Saksnummer 2025/07880 - Byggesak

Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202551496
Status Under behandling

Kampen Hageby 55 - bruksendring av kjeller og loft til bolig og fasadeendring
Saksnummer 2026/12156 - Byggesak
Mottatt sak 23.10.2026
Status Under behandling

Hedmarksgata 13 - 15 - riving av bygg
Saksnummer 2025/10657 - Byggesak
Mottatt sak 23.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202556076
Status Under behandling

Hedmarksgata 13 - pålegg om sikring av rivearbeider
Saksnummer 2025/12478 - Tilsynssak
Mottatt sak 16.10.2025
Status Under behandling

Numedalsgata 2 - 12 - Hedmarksgata 15 - oppføring av bolig og næringsbygg
Saksnummer 2025/16341 - Byggesak
Mottatt sak 23.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202453936
Status Under behandling

Østerdalsgata 7 A - bruksendring fra garasje til badstue
Saksnummer 2025/11750 - Byggesak
Mottatt sak 07.10.2025
Status Under behandling

Østerdalsgata 7A - bruksendring fra kontor til treningssenter
Saksnummer 2025/04387 - Byggesak
Mottatt sak 05.09.2025
Status Under behandling

237/51 Rolf Hofmos gate - bytte av jernbanebru, FORELØPIG SAK
Saksnummer 2026/02556 - Byggesak
Mottatt sak 05.03.2026
Status Under behandling

Rolf Hofmos gate - rehabilitering av jernbanebru
Saksnummer 2026/03775 - Byggesak
Mottatt sak 07.04.2026
Status Under behandling

Rolf Hofmos gate 2 - 10 - Oppføring av boliger - Hus L, M, N, O - Ensjø tyngdepunkt felt B1
Saksnummer 2025/09378 - Byggesak
Mottatt sak 13.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201710525
Status Under behandling

Kampen Skoleidrettsplass - oppgradering av ballbane
Saksnummer 2025/22202 - Byggesak
Mottatt sak 26.11.2025
Status Under behandling

Skedsmogata 19 B - rehabilitering av bygg, tilbygg, fasadeendring, endring av uteområder og ny gangvei - Store Kampen barnehage
Saksnummer2025/18508 - Byggesak
Mottatt sak 24.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202210698
Status Under behandling

Skedsmogata 19 A - rehabilitering av bygg, oppføring av sykkelbod, bruksendring av bod til teknisk rom, endring av uteområder og ny gangvei - Vesle Kampen barnehage - Tidligere adresse: Elverumgata 14
Saksnummer 2025/18511 - Byggesak
Mottatt sak 24.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202210681
Status Under behandling

Skedsmogata 24A-24C - Tigergården - mulig ulovlige nivåer av innendørs støy og vibrasjonsstøy, anmodning om tilbaketrekking av ferdigattest (Sak 201902057)
Saksnummer 2026/07227 - Ulovlighetssak
Mottatt sak 22.06.2026
Status Under behandling

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

301/232/433/267:
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

23.06.2006 - Dokumentnr: 298237 - Urådighet
Rettighetshaver: Pelekas AS
Org.nr: 989 810 928
Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

28.01.1991 - Dokumentnr: 4773 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 267
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 47/24714

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.(tar kun betalt for en visning) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 140 300,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. november 2026

Ansvarlig megler
Marcus Egeland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98039150

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Jordal terrasse 12

Nabolaget Jordal/Kampen øst - vurdert av 139 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

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

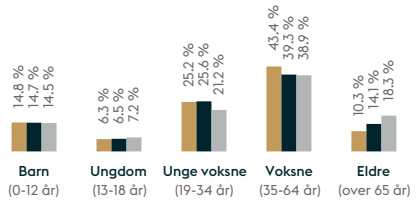
Offentlig transport

Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	**5 min** 0.4 km
Etterstadgata Totalt 7 ulike linjer	**6 min** 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**17 min** 1.4 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	**20 min** 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**8 min** 4.6 km

Barnehager

Kardemomme barnehage (1-5 år) 49 barn	**4 min** 0.3 km
Munik barnehage (0-5 år) 19 barn	**4 min** 0.4 km
Ensjø Torg barnehage (1-5 år) 62 barn	**5 min** 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Buss
- Tog/t-bane
- Gående

Sport

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

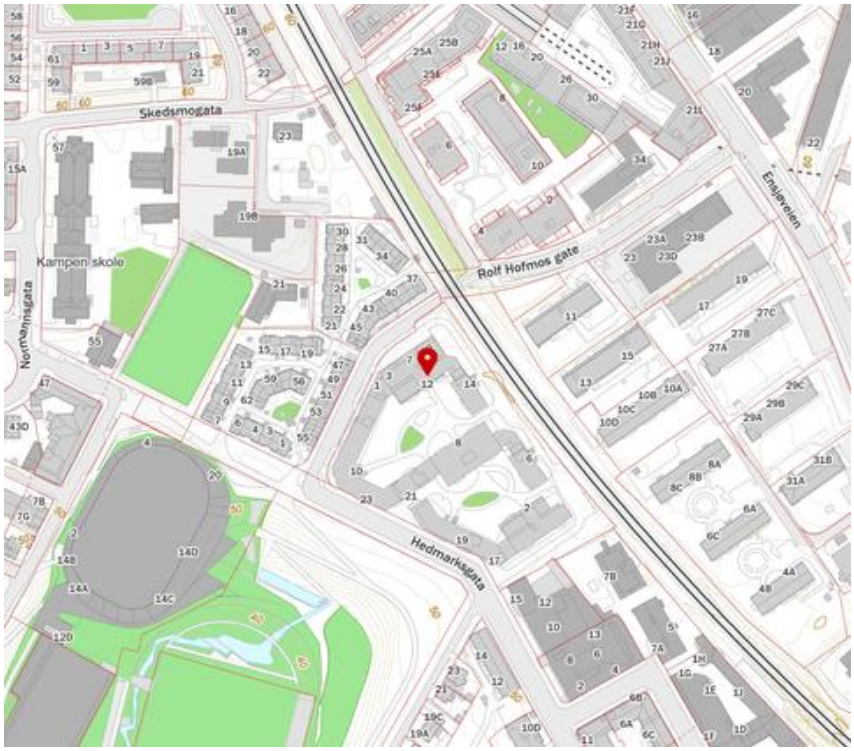
«Det er lett å komme seg til steder med buss og t-bane.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Jordal terrasse 12 , 0658 OSLO

OSLO kommune

gnr. 232, bnr. 433, snr. 267

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 05.11.2026 **Rapportdato:** 09.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1693 **Eiendomsverdi ref nr:** KW2889

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 2-roms selveierleilighet i byggets 4. etasje.

Leiligheten har et internt bruksareal (BRA-i) på 47 m². Planløsningen består av entré, stue/kjøkken, soverom og bad. I tillegg er en kjellerbod på 3 m² medregnet som eksternt bruksareal (BRA-e). Samlet bruksareal (BRA) er 50 m².

Gulvene er belagt med laminat. Veggene har tapet og malte, glatte flater. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminatbenkeplate. Badet har flislagte overflater, servantinnredning, toalett og dusjhjørne.

Leiligheten har overflater og innredning med varierende alder. Vinduene har produksjonsår 2025. Badet er rehabilitert i 2007 og har registrerte avvik som krever oppfølging. Øvrige registrerte forhold fremgår under de enkelte bygningsdelene.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1992

UTVENDIG Gå til side

Vinduer av tre med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass, med produksjonsår 2025. Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med laminat. Veggene har tapet og malte, glatte flater. Innvendige dører er glatte og malte. Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er av betong.

VÅTROM Gå til side

Bad med flislagte vegger og gulv samt malt himling. Rommet har servantinnredning, gulvstående toalett og dusjhjørne med glassdører. Ventilasjon via avtrekksventil på vegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminatbenkeplate. Kjøkkenet har oppvaskkum av stål, oppvaskmaskin og komfyrvakt. Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger av kobber og avløpsrør av plast. Boligen har sentral varmtvannsforsyning og naturlig ventilasjon. Eier opplyser om arbeid på det elektriske anlegget i 2006.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

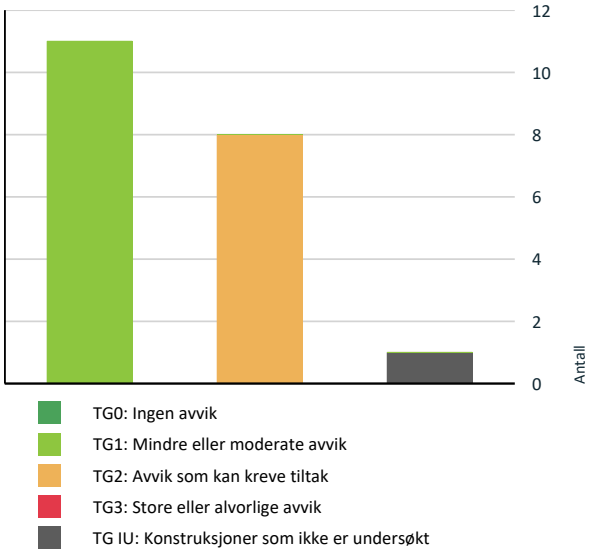
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Det foreligger samsvarserklæring datert 18.04.2007 for elektriske arbeider på badet. Manglende dokumentasjon gjelder øvrige arbeider opplyst utført i 2006. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1992

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

2007	Modernisering	2007: Rehabilitering av bad med membranarbeider, utskifting av sluk, flislegging og elektriske arbeider med nye varmekabler.
2025	Modernisering	Eier opplyser om utskifting av dører og vinduer, maling av fasader og rehabilitering av tak i regi av sameiet.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, med 3-lags glass.

———

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør EI 30 / R`w 35 dB



Andre opplysninger

Beskrivelse

Befaringen ble gjennomført som nøkkelbefaring uten eier til stede. Eieropplysninger er hentet fra fremlagt egenerklæring.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat.

———

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet og malte glatte flater.

———

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og entré. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Entre
Ca 6 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 6 mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
Ca 35 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 16 mm innenfor 2 meter.

Tilstandsrapport

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

Vurdering av avvik:
• I stue/kjøkken er det målt en total høydeforskjell på ca. 35 mm og lokal høydeforskjell på inntil ca. 16 mm innenfor 2 meter. Det er også registrert knirk enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Skjevhetene kan ha betydning ved møblering og legging av nytt gulv. Eventuell oppretting og utbedring av knirk vurderes ved fremtidig oppussing.

Radon

Beskrivelse
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte, glatte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Eier opplyser i egenerklæringen at det ikke er kjent forekomst av insekter eller skadedyr i boligen eller tilhørende bygninger.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Badet er rehabilitert i 2007 i henhold til fremlagt dokumentasjon. Arbeidene omfattet blant annet utskifting av sluk, legging av banemembran, flisarbeider og elektriske arbeider med nye varmekabler. Det foreligger sjekklister for utførelsen, kontrollskjema for membranarbeidet og samsvarserklæring for de elektriske arbeidene.

Badet har flislagte vegger og gulv samt malt himling. Innredningen består av servant med underskap, gulvstående toalett og dusjhjørne med glassdører. Rommet har naturlig ventilasjon via avtrekksventil på vegg.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger sjekkliste for rehabilitering av badet i 2007 og signert kontrollskjema for membranarbeidet. Dokumentasjonen omfatter legging av banemembran og kontroll av skjøter, gjennomføringer og tilslutning til sluk. Utskifting av sluk er kvittert utført. Det foreligger også samsvarserklæring for elektriske arbeider på badet.

Vurdering av avvik:
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt overflate.

Badet er rehabilitert i 2007 i henhold til fremlagt dokumentasjon.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er registrert bom/hul lyd under enkelte veggfliser i kombinasjon med riss og sprekker i fugene, samt én sprukket flis. Stedvis mangler fugemasse. Det er misfarging og svertesopp i elastiske fuger. To veggfliser har blålig misfarging med ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

• Bom kan indikere redusert heft mellom flis og underlag. Områdene med bom, riss og sprukket flis bør undersøkes nærmere før lokal utbedring. Mangelfulle fuger bør utbedres, og svertesopp rengjøres. Årsaken til den blålige misfargingen bør avklares i forbindelse med undersøkelsen.









4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler fra rehabiliteringen i 2007. Ved lasermåling er høydeforskjellen mellom topp flis ved terskel og overflate ved sluk målt til ca. 29 mm. Målte fall i dusjsonen varierer fra ca. 1:41 til 1:14. Én meter fra sluksenter er det målt fall på ca. 1:34 og 1:30 i to retninger. Ved enkel vannprøve ble vannet i dusjsonen ledet til sluket.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert lokalt motfall ved servanten. Eventuelt lekkasjevann herfra vil ikke ha naturlig avrenning til sluket, men kan samle seg på gulvet. Ved enkel vannprøve ble vannet i dusjsonen ledet til sluket.

Det er registrert bom/hul lyd under enkelte gulvfliser i kombinasjon med riss og sprekker i fugene.

Det ble ikke registrert merkbar varme i badegulvet ved befaringen. Varmekablenes funksjon er derfor ikke bekreftet. Eier opplyser at siste leietaker kan bekrefte at varmekablene fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Fallforholdene ved servanten bør utbedres slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Tiltaket må tilpasses eksisterende tettesjikt og kan kreve inngrep i gulvoppbyggingen.

Områdene med bom og fugesprekker bør undersøkes nærmere før utbedring for å avklare heft og eventuelle bevegelser i underlaget.

Varmekablenes funksjon bør avklares. Dersom de ikke gir varme ved normal innstilling, anbefales kontroll av registrert elektrovirksomhet.






4. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har smøremembran på veggene og løstliggende banemembran under påstøp på gulvet, i henhold til fremlagte sjekklister fra rehabiliteringen i 2007. Det er plastsluk og hjelpesluk. Utskifting av sluk er dokumentert, men det er ikke spesifisert hvilket av dagens sluk dette gjelder. Banemembran er synlig i hjelpesluket.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Smøremembranen på veggene er fra 2007 og er mellom 15 og 22 år gammel. Tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen foreligger ikke. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Ved hovedsluket er membranen ikke synlig på innsiden av klemringen. Tilkoblingen mellom membran og sluk kunne derfor ikke bekreftes visuelt. Det er ikke dermed konstatert manglende membran eller utetthet.

Konsekvens/tiltak
• Membranens tilslutning til hovedsluket bør undersøkes nærmere av fagkyndig. Eventuell demontering av klemringen må utføres uten å skade tettingen.

Fornyelse av tettesjiktet bør planlegges ved oppgradering av badet. Tett dusjkabinett med kontrollert avløpstilkobling anbefales for å redusere direkte vannbelastning på gulv og vegger.

Tilstandsrapport





4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilasjon gir varierende luftutskifting og kan medføre at fukt blir stående lenger i rommet. Forbedret avtrekk bør vurderes ved oppgradering av badet og avklares med sameiet.



4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da veggen i våtsonen grenser mot fellesareal. Det er utført overflatesøk med Protimeter MMS3, som ga forhøyede fuktindikasjoner i gulvet. Overflatesøket avklarer ikke fuktforholdene i underliggende eller tilliggende konstruksjoner.

Fuktforholdene bør undersøkes nærmere.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).







KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

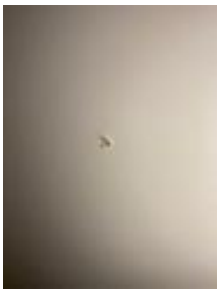
Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin, oppvaskkum av stål og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skader på enkelte fronter og på laminatbenkeplaten ved oppvaskkummen.

Konsekvens/tiltak
• Skadede områder ved oppvaskkummen bør beskyttes mot vannsøl for å begrense videre skade. Lokal utbedring eller utskifting av skadede deler vurderes ved behov.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap.

———

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. det er også registrert irr på synlige kobberrør.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Områdene med irr bør kontrolleres nærmere av rørlegger for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk ventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Befaringen ble gjennomført som nøkkelbefaring uten eier til stede. Eieropplysninger er hentet fra fremlagt egenerklæring og senere mottatt dokumentasjon.

Eier opplyser om elektriske arbeider i 2006, uten nærmere beskrivelse av omfanget. Det foreligger samsvarserklæring datert 18.04.2007 for elektriske arbeider på badet, inkludert nye varmekabler. Dokumentasjon for eventuelle øvrige arbeider er ikke fremlagt. Tidspunkt for installasjon eller eventuell totalrehabilitering av hele anlegget er ukjent.

Det er registrert ujordede stikkontakter. Eier kjenner ikke til tidligere eltilsyn og opplyser ikke om kjente feil.

Vurderingen er begrenset til fremlagte opplysninger, dokumentasjon og enkel visuell kontroll. Det anbefales kontroll av registrert elektrovirksomhet for å avklare jordingsforhold og tilstanden til deler av anlegget som ikke er dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Det foreligger samsvarserklæring datert 18.04.2007 for elektriske arbeider på badet. Manglende dokumentasjon gjelder øvrige arbeider opplyst utført i 2006.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Tilstandsrapport



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Det foreligger samsvarserklæring datert 18.04.2007 for elektriske arbeider på badet. Manglende dokumentasjon gjelder øvrige arbeider opplyst utført i 2006.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

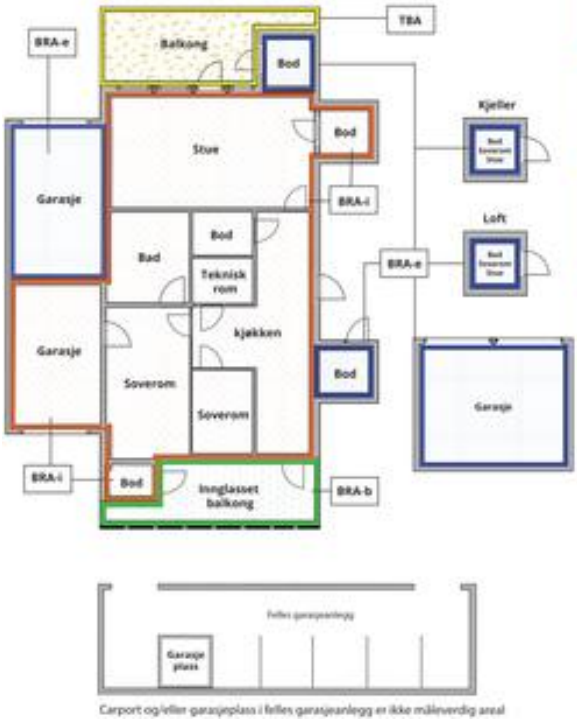
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	47			47	
Kjeller		3		3	
SUM	**47**	**3**			
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyde er målt i Stue/kjøkken til: 2,37 m

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eget punkt under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	433		267	12714 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Jordal terrasse 12

Hjemmelshaver
Hansteen Rolf Wilhelm

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Jordal i Oslo, i et område med boligbebyggelse. Det er dagligvarebutikker, kollektivtilbud og idretts- og grøntområder i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Jordal terrasse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med formål boligbebyggelse. Reguleringsforholdene er ikke nærmere kontrollert i dette oppdraget. Det henvises til megler eller kommune for ytterligere opplysninger.

Om tomten

Felles tomt for sameiet med et oppgitt areal på ca. 12 714 m². Tomtearealet er hentet fra eiendomsopplysningene som ligger til grunn for rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	03.11.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.11.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	05.11.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2026	
2	09.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger

Forutsetninger

om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rolf Wilhelm Hansteen	9578-5999-4-2029998	2026-11-03 10:35:30

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. nov. 2026

Oppdragsnummer
36-0279/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jordal terrasse 12, 0658 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Pelekas AS v/ Rolf Wilhelm Hansteen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Ja

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. februar 1998

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

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: Kvikk AS i 2006

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

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

Eventuell kommentar: Kfr sameiet

---

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: Nye dører og vinduer + malt fasade og rehab. tak i 2025-2026 i regi av sameiet

---

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?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Utført 2006

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kfr. sameiet - stort sameie

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Utført i 2013 - ikke funnet radon i leiligheten (4. etg.)

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Taksering ved kjøp - 1999

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Kfr Sameiet og Oslo Kommune - mye bygging i nærområdet

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kfr. sameiet om andel fellesgjeld etter rehab. 2025-2026. Mulig med frivillig nedbetaling av egen andel av fellesgjeld

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 36-0279/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Rolf Wilhelm Hansteen	**2026-11-03**

Identifikasjon

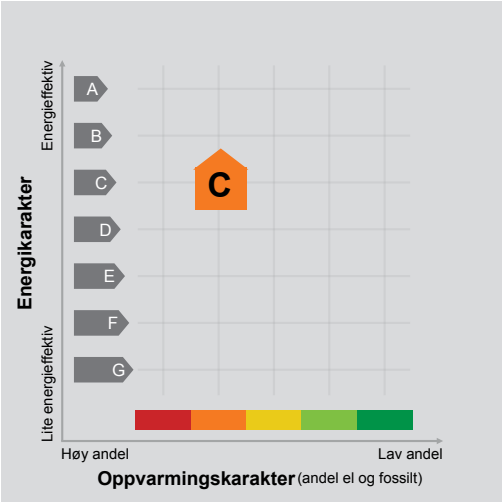
bankID Rolf Wilhelm Hansteen

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET JORDAL TERRASSE
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0658
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	232
Bruksnummer	433
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81091889
Merkenummer	Energiattest-2025-224720
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1991
Bygningsmateriale:	
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.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 energimerkeordingen. 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/faktaark-til-er)

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.

Pliktene til energimerking 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 enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Jordal terrasse 12	81091889	H0301	254	0	
Jordal terrasse 12	81091889	H0401	267	0	

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	16 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m²
Oppvarmet BRA	47 m²
Totalt BRA	47 m²
Oppvarmet luftvolum	113 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	245,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,63 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	123 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
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/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og 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 varmepumpe	0,60
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	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 energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.3.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	73,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,9 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	143,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 814 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	123,69 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 904 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	123,69 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 814 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 814 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 814 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	77,1 %

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Marte Natland Johansen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: m.johansen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0279/26 . Vår ref.: 1274-1-267 Dato: 03.11.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Jordal Terrasse
Organisasjonsnr:	875992902
Seksjonseier:	Pelekas As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	267
Adresse:	Jordal Terrasse 12, 0658 OSLO
Seksjonsnummer:	267
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: Ja, administrasjonslån
  Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Låneopptak på kr 70 000 000 i forbindelse med rehabilitering av sameiet er tatt opp. Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette. Det er utover kr 70 millioner, blitt behov for ytterligere låneopptak på kr 5 millioner som delutbetales ila prosjektperioden. Estimert ferdig Q3/Q4 av 2026. Disse midlene blir det ikke administrasjonsavtale på, i motsetning til disse 70 millioner kronene. Enkelte sameiere har kjøpt garasje- eller parkeringsplass. Eiet garasje kan selges til hvem som helst. Selger må sørge for overskjøting av hjemmel i grunnboken. (Ideell 1/174 andel av gnr 232, bnr 433, snr.314 i Oslo). Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overdragelse av garasjeplass etter gjeldene priser. Eiendomsmegler skal sende informasjon om kjøpers e-post og mobil sammen med melding om eierskifte. Det følger 1 bod med hver seksjon. Noen seksjoner har to. Aksjeselskaper, institusjoner, stiftelser, kommuner og andre juridiske personer kan ikke erverve boligseksjoner i sameiet. Med mindre annet følger av eierseksjonsloven ¤ 22. Jfr. vedtektene ¤2. Styret henstiller om at vektbelastningen i heisene ikke overskrides ved inn- og utflytting og at store ting ikke presses inn. Selger sørger for at de nye eierne får brukerrettigheter til Defigo. Degifo sin support-telefon kan være behjelpelig med dette. Sameiet bruker vibbo.no som informasjonsplattform og ber alle eierne registrere seg for å få beskjed om stort og smått i sameiet. i Q3-Q4 blir et nytt allrom tilgjengelig for beboerne til å booke for selskaper. Det vil være plass til anslagsvis 32-40 personer med to WC, alle kjøkkenfasiliteter og storskjerm for fremvisninger. Viktig melding: Selger må legge inn kjøper i Defigo som Unit manager ved overtagelse. Vedtekter og beboerreglement inneholder i dag bestemmelser om blant annet fargekoder for markiser, persienner og enkelte fasadeelementer. Etter gjennomført fasaderehabilitering er disse fargekodene ikke lenger oppdaterte og samsvarer ikke med dagens utførelse. Sameiet arbeider med å oppdatere vedtekter og/eller beboerreglement slik at gjeldende farger og bestemmelser blir innarbeidet. Det er planlagt at dette

behandles på årsmøte i 2027. Kjøpere og seksjonseiere som har behov for informasjon om gjeldende farger og krav til utvendige tiltak, oppfordres til å kontakte styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208043986
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,91%
Restsaldo	1 219 123,00
Innfrielsesdato:	30.11.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208492004
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,91%
Restsaldo	69 554 169,00
Innfrielsesdato:	30.03.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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: 3 405,43,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820849200; Adm. lån 1 - Akonto renter	895,76	
Lån nr: 9820849200; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	158,32	
Felleskostnader	2 351,35	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	60,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 762,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	117 173,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208043986
Restsaldo:	2 484,27
Kapitalkostnader:	41,89
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208492004
Restsaldo:	160 782,52
Kapitalkostnader:	15 003,15
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 163 266,79,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@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 styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Beate Margrete Eriksen, e-post: jordalterrasse@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1274
SAMEIET JORDAL TERRASSE

Velkommen til årsmøte i SAMEIET JORDAL TERRASSE

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

Dato for årsmøtet:
10. juni 2026 kl. 18:00, Frelsesarmeen, Ensjøveien 23.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Har du ikke anledning til å stemme?
Dersom du ikke har anledning til å stemme, og ønsker at styret skal stemme på dine vegne (dvs i henhold til styrets innstilling til årsmøtesakene), kan du sende styret ved forretningsfører e-post (-andreas.gullesen.mossige@obos.no) om dette.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Rehabiliteringsprosjektet – regnskap, vurdering og redegjørelse
7. Avklaring av vedlikeholdsansvar og godkjenning av eksisterende takterrasser og plattinger
8. Søknad om utvidelse av takterrasse for seksjon nr 270
9. Midlertidig enerett til bruk av takareal
10. Søknad til årsmøtet om å få kjøpe areal for markterrassen
11. Gjerder rundt markterrassene
12. Forslag om beskjæring av tre i bakgård
13. Branntekniske forhold i bygningsmassen – oppfølging av kontrollrapporter og inngåelse av avtale med Branntek AS
14. Gjennomgang av ventilasjonssystemet
15. Fysiske nøkler for å sikre at seksjonseiere har tilgang til sine leiligheter / seksjoner
16. Oppussing og oppgradering av sykkelbodene
17. Inngåelse av avtale med Telia om antennemontasje på Jordal Terrasse 8

18. Forslag om utvidet og oppdatert kameradekning

19. Forslag om endring i vedtektene - nytt punkt 3-4 Kameradekning - for trygghet i felesarealer

20. Transparens rundt regnskapet

21. Valg av tillitsvalgte

22. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET JORDAL TERRASSE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Ulf B. Karlsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tommy Andre Nøkkøy og Serife Celik foreslås som protokollvitner.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at Tommy Andre Nekkøy og Serife Celik er protokollvitner.

Forslag til vedtak
Tommy Andre Nekkøy og Serife Celik er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne innkallingen i henhold til lov og vedtekter.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen og saksliste godkjennes. Møte erklæres som lovlig satt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat dekket med egenkapital og allerede vedtatte låneopptak.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes med allerede vedtatt låneopptak og egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets årsberetning for 2025-2026.pdf
2. 1274 Årsrapport 2026.pdf
3. 1274 Årsregnskap 2025.pdf
4. 1274 Sameiet Jordal Terrasse.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet Jordal Terrasse er et stort og sammensatt sameie med 315 seksjoner. Styret har i perioden 2025/2026 hatt en betydelig arbeidsmengde knyttet til både ordinær drift og omfattende prosjektarbeid.

Styret har blant annet fulgt opp gjennomføring av fasaderehabiliteringen, flere forsikringssaker – særlig relatert til vanninntrengning fra tak – samt oppstart og planlegging av eget takrehabiliteringsprosjekt. Arbeidet har bestått av omfattende møtevirksomhet, økonomioppfølging og forvaltning av låneavtalen med OBOS-banken, herunder arbeid med å unngå unødvendige delutbetalinger av lån samt søknad om tilleggslån ved behov i takprosjektet. Dette har bidratt til betydelig rentebesparelser i prosjektperioden.

Videre har styret hatt ansvar for koordinering og oppfølging overfor leverandører, forretningsfører og beboere, samt gjennomført ansettelsesprosess for ny vaktmester. Rekrutteringsprosessen ble håndtert av styret selv uten bruk av eksternt rekrutteringsbyrå, noe som medførte en stor besparelse for sameiet. Styret har også stått for innkjøp av kjøkkeninnredning, servise samt nye bord og stoler til sameiets nye allrom.

Det vises for øvrig til nærmere omtale av styrets arbeid i styrets årsberetning.

På bakgrunn av arbeidsomfanget foreslår styret at samlet styrehonorar for perioden 2025/2026 videreføres uendret fra foregående periode, med totalt kr 550 000. Honoraret gjelder samlet for styret og fordeles internt.

Styret legger til grunn at arbeidsbelastningen for kommende styreperiode forventes å bli lavere, blant annet fordi fasade- og takprosjektene i hovedsak vil være ferdigstilt innen høsten 2026, samt at ny vaktmester er

ansatt i en kombinert rolle som vaktmester og driftsleder/daglig leder, noe som vil bidra til å avlaste styret i det løpende arbeidet.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets samlede godtgjørelse settes til kr 550 000 pga ekstraordinær arbeidsbelastning.

Sak 6

Rehabiliteringsprosjektet – regnskap, vurdering og redegjørelse

Forslag fremmet av:
Beate Margrete Eriksen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Prosjektregnskapet skal som et minimum spesifisere kostnader knyttet til følgende delprosjekter og poster:

- Fasade
- Entredører
- Vinduer
- Prosjektledelse
- Merverdiavgift (mva)
- Sokkel
- Markterrasser
- Vinterhager
- Balkonggjerder
- Mellomvegger i glass

Regnskapet skal være tilstrekkelig detaljert til å muliggjøre etterprøving av kostnadsnivå, prioriteringer og eventuelle avvik fra vedtak og forutsetninger fastsatt av årsmøtet.

Det forutsettes at dokumentasjon iht vedtak utformes i tråd med kravene til åpenhet og etterprøvbarhet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet pålegger styret å:

1. Tilgjengeliggjøre et detaljert prosjektregnskap for rehabiliteringsprosjektet senest innen utgangen av september 2026, regnskapet skal gjøres tilgjengelig for alle sameiere.

2. Begrunne hvorfor det ikke ble installert støyreduserende vinduer og lufteventiler i øvrige leiligheter enn de som vender direkte mot jernbanelinjen.

3. Fremlegge styrets egen vurdering av rehabiliteringsprosjektets planlegging, gjennomføring og endelige resultat, herunder måloppnåelse, kostnadskontroll og avvik.

Sak 7

Avklaring av vedlikeholdsansvar og godkjenning av eksisterende takterrasser og plattinger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har i forbindelse med pågående rehabiliteringsarbeider og nødvendige tiltak på sameiets tak gjennomført en nærmere kartlegging av takterrasser og plattinger i sameiet. Kartleggingen er utført av Probea AS gjennom en Due Diligence-rapport (DD-rapport) datert 11.11.2025 vedlagt saken.

Gjennomgangen av seksjoneringstegninger, historiske flyfoto, vedtekter og tidligere søknader har avdekket at flere av dagens takterrasser og plattinger ikke samsvarer med opprinnelig tinglyst seksjonering og byggetegninger. Det er samtidig gjennom DD-rapporten avdekket at en rekke av disse forholdene har eksistert siden byggeår eller i alle tilfeller før 1997.

Probea AS peker i sin rapport på at det er betydelige avvik mellom tinglyste tegninger og faktisk utførelse, og at det i mange tilfeller er vanskelig å fastslå om endringene er utført av seksjonseiere i ettertid eller om byggene opprinnelig ble oppført annerledes enn det som fremgår av seksjoneringstegningene.

Videre fremgår det av rapporten at flere takterrasser allerede fremstår som utvidet på flyfoto fra 1997, altså relativt kort tid etter oppføring av sameiet.

Styret legger til grunn, etter all sannsynlighet, at takterrasser og plattinger som har eksistert siden byggeår eller før 1997 må anses som en etablert del av sameiets bygningsmasse og fellesareal, selv om disse ikke fullt ut fremgår av opprinnelige tinglyste tegninger eller seksjoneringsbegjæringer. Dette gjelder også plattinger og terrassearealer som ikke særskilt er angitt som tilleggsdel til seksjon.

Så langt sameiet har kunnet bringe på det rene, fremstår disse arealene som etablerte forhold som har eksistert siden byggeår. Styret vurderer derfor at kostnader knyttet til rehabilitering og vedlikehold av disse arealene skal bæres av sameiet på lik linje med øvrige balkonger og terrasser i sameiet. Dersom en seksjonseier mener forholdet er annerledes, må dette dokumenteres særskilt.

Forslag til vedtak

Årsmøtet legger til grunn at disse arealene er etablerte tilstander som har vært der fra byggeår, og det er etter sameiets vurdering at kostnadene forbundet med rehabilitering av disse arealene skal dekkes av sameiet på lik linje som balkonger.

Vedlegg

5. DD - Jordal Terrasse - takterrasser v2.pdf

Sak 8

Søknad om utvidelse av takterrasse for seksjon nr 270

Forslag fremmet av:
Trygve Haraldson Prestegard

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Se vedlegg

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet å stemme i favør av forslaget.

Med henvisning til redegjørelse av advokat Knut Andreas Kjelland, som ligger vedlagt sak 9, er det omsøkte takarealet ikke tilgjengelig eller praktisk anvendelig for andre seksjoner enn seksjon 270. Styret har tidligere vurdert om tilsvarende takflater kunne benyttes til eksempelvis solcelleanlegg, men fått opplyst at nødvendige tekniske tilpasninger ikke vil være økonomisk forsvarlige.

Styret viser også til at tilsvarende utvidelser og midlertidige eksklusive bruksretter tidligere er godkjent av årsmøte for andre takterrasseseksjoner i sameiet. Etter styrets vurdering tilsier hensynet til likebehandling at også denne seksjonen gis anledning til tilsvarende ordning, under samme forutsetninger og vilkår.

Styret legger videre vekt på at tiltaket ikke medfører kostnader for sameiet, da seksjonseier selv skal bekoste prosjektering, oppføring, fremtidig vedlikehold og eventuelle følgeskader innenfor bruksrettsområdet. Styret viser her til sak 9, hvor dette ansvaret er tydeligere spesifisert jf. redegjørelse fra advokat Kjelland i vedlegg 7.

Videre vil takpappen på arealet som omfattes av den eksklusive bruksretten i mindre grad bli utsatt for vær og slitasje dersom den tildekkes med terrassegulv, noe som kan bidra til redusert slitasje over tid.

Det presiseres at bruksretten forutsetter nødvendig vedtektsendring og årsmøtets godkjenning med 2/3 flertall.

Forslag til vedtak

Søknad om utvidelse av takterrasse for seksjon 270 godkjennes.

Følgende vilkår gjelder:

1. Alle nåværende og fremtidige kostnader bæres av seksjonseier.

2. Arbeidet utføres i forbindelse med vedlikeholdsarbeidet på taket

3. Bruksretten tillegges seksjonen og vedtektsfestes i samsvar med foreslått tekst.

4. Vedtektsendring krever 2/3 flertall.

Vedlegg

6. Utvidelse av takterrasse - offentligrettslig og privatrettslig søknad.pdf

---

Sak 9

Midlertidig enerett til bruk av takareal

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Ved behandlingen av sak 4 på det ekstraordinære årsmøtet ble det etterspurt en tydeligere redegjørelse for det rettslige grunnlaget knyttet til ordningen med enerett til takarealer, herunder særlig at det gjelder midlertidige eneretter og ikke tidsuavgrensede rettigheter.

Styret har derfor innhentet en uavhengig juridisk vurdering fra advokat jf. vedlegg til saken. Vurderingen tar utgangspunkt i Eierseksjonsloven og tidligere eksisterende praksis i sameiet, herunder også vedtak fra tidligere årsmøter.

Det rettslige utgangspunktet er at årsmøtet kan fastsette at enkelte seksjonseiere gis enerett til bruk av bestemte deler av fellesarealet, så lenge dette anføres i vedtektene og innenfor rammene av loven (kvalifisert flertall). Etter gjeldende regelverk kan slike eneretter etableres som midlertidige rettigheter, med en varighet på inntil 30 år.

Advokaten legger til grunn at ordningen i sameiet gjelder slike midlertidige eneretter, og ikke en evigvarende overføring av eiendomsrett til arealene. Arealene forblir en del av fellesarealet, og rettigheten innebærer kun en tidsavgrenset eksklusiv bruksrett med tilhørende vedlikeholdsansvar for de fast tilstelninger som etableres på arealet.

Det er videre vurdert om det er et krav at det betales økonomisk kompensasjon for slike eneretter. Advokatens vurdering er at det ikke foreligger et generelt krav om dette, så lenge ordningen ikke innebærer at enkelte seksjonseiere oppnår en urimelig fordel på bekostning av fellesskapet.

I denne saken er det særlig lagt vekt på at arealene i praksis ikke har vært tilgjengelige eller nyttbare for fellesskapet, at bruken ikke medfører kostnader for sameiet, da den enkelte seksjonseier dekker både opparbeidelse og fremtidig vedlikehold, og at ordningen i hovedsak gjelder videreføring og tydeliggjørende formalisering av eksisterende bruk.

På denne bakgrunn er advokatens samlede vurdering at etablering og videreføring av midlertidige eneretter til takareal – også uten økonomisk vederlag – er innenfor lovens rammer, og ikke i strid med hensynet til likebehandling mellom seksjonseiere slik forholdene er opplyst.

Saken fremmes derfor etter dialog med seksjonseiere på nytt for årsmøtet. Det foreslås derfor at eksisterende og nye midlertidige eneretter videreføres og fastsettes med en ny varighet på 30 år regnet fra årsmøtedato 10. juni 2026. Det er i vurderingen sett hen til at de berørte seksjonseierne har hatt og vil ha betydelige kostnader knyttet til etablering, oppgradering og vedlikehold, særlig i forbindelse med pågående rehabilitering av takterrassene.

Saken som fremmes gjelder dermed en videreføring og tydeliggjøring av en tidsbegrenset bruksordning for fellesareal, regulert i vedtektene og underlagt vilkår om fullt kostnads- og vedlikeholdsansvar for den enkelte seksjonseier. Se vedlegg.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å endre vedtektene § 3–2 Midlertidig enerett til bruk i samsvar med vedlegget til saken. Samtlige eksisterende midlertidige eneretter videreføres, og nye eneretter etableres i tråd med vedlegget. Alle eneretter fastsettes som midlertidige bruksretter med en varighet på 30 år regnet fra årsmøtedato 10. juni 2026. Det presiseres at arealene forblir fellesareal, og at eneretten kun gir en tidsbegrenset eksklusiv bruksrett. De berørte seksjonseiere bærer fullt ansvar for alle kostnader knyttet til etablering, oppgradering og fremtidig vedlikehold av arealene, i tråd med vedtektsbestemmelsen. Oppdatert § 3–2 trer i kraft fra vedtaksdato.

Vedlegg

7. Redegjørelse - Midlertidig enerett - Advokat Kjelland.pdf

8. Endring av vedtektene § 3-2.pdf

9. Plan Tak.pdf

10. Plan Tak - utvidelser.pdf

Sak 10

Søknad til årsmøtet om å få kjøpe areal for markterrassen

Forslag fremmet av:
Terje Vasli

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Se saksfremstilling i henhold til vedlagte.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om at seksjonseier av seksjon nr. 8 gis adgang til å kjøpe arealet med bredde 1,45 m og lengde 4,80 m rett utenfor terrassedøren for kr. 1,-. Dette med henvisning til vedlegg i sak 8 og 9, samt likebehandlingsprinsippet i Eierseksjonsloven.

Det presiseres innledningsvis at styret som den klare hovedregel mener at sameiet bør være særdeles restriktive til forslag om å avhende fellesarealer. Spesielt gjelder det fellesarealer som flere seksjonsiere kan ha tilkomstmulighet til/nytte av.

Videre presiserer styret at sameiet som den klare hovedregel bør legge til grunn at tegningene som ble vedlagt seksjoneringsbegjæringen til Plan- og bygningsetaten (PBE) i 1991 dokumenterer den faktiske seksjoneringen (de faktiske eierforholdene).

Styret er også av den oppfatning at det er den enkelte seksjonseier som - ved eventuell motstrid mellom de tinglyste tegningene og dagens bruksareal - har bevisbyrden for at det er dagens bruksareal som er riktig. Dette til tross for at det har vist seg at tegningene som ble vedlagt seksjoneringsbegjæringen ikke er tegningsgrunnlaget fra den faktiske byggingen, men stammer fra et salgsprospekt som ble trykket før byggestart

Når styret i denne saken likevel støtter forslaget om salg, så bunner det i at styret, OBOS og Probea i forbindelse med takrehabilitering og tilhørende avklaring av ansvarsforholdene på takterrassene, ble oppmerksomme på

et flyfoto fra 1991 - dvs før sameiet var ferdig bygget - som tydelig viser at det var etabler markterrassen utenfor snr 8 i JT 2.

Styret har ansett denne dokumentasjonen som så avgjørende og utvilsom at styret, som opprinnelig avviste seksjonseierens krav om å få erstatte den gamle markterrassen (som var blitt fjernet av OMB) med en ny platting - fordi rehabiliteringsprosjektet måtte begrense seg til opprinnelige størrelser/bygningsmasse - fattet styrevedtak om likevel å bekoste etablering av ny markterrasse utenfor denne seksjonen.

Styret støtter følgelig seksjonseiers oppfatning om at den aktuelle markterrassen ved det som trolig er en feil eller menneskelig svikt, ikke ble meldt inn som del av seksjonsnummer 8.

Det er styrets klare oppfatning at det helt fra byggeår/salg ble lagt til grunn at arealet rett utenfor seksjonsnummer 8 tilhørte seksjonen som dennes privat platting, og at det derfor bare er rett og rimelig at sameiet formelt sett tilkjenner seksjonen det arealet som reelt sett alltid har vært tilknyttet snr. 8.

Det følger av eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav c at det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om «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». Det arealet som foreslås solgt for kr. 1,- er så lite at eierseksjonsloven § 51 bokstav a om at «salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen» som krever enighet fra alle seksjonseierne, det vil si 100 % av stemmene, ikke anses aktuell. Styret legger derfor til grunn at forslaget forutsetter minst 2/3 flertall (minst 67 % av stemmene).

Styret oppfordrer derfor sameierne til å stemme i favør av seksjonseiers forslag.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at seksjonseier av seksjon nr. 8 gis adgang til å kjøpe markterrassen som har vært tilknyttet seksjonen siden 1991, med areal bredde 1,45 m og lengde 4,80 m, for kr. 1,-. Seksjonseier bærer selv alt arbeid og alle kostnader knyttet til søknad til Plan- og bygningsetaten og begjæring om reseksjonering.

Vedlegg

11. 2026-05-25 Snr 8 JT 2 årsmøtesak kjøp markterrasse.pdf

Sak 11

Gjerder rundt markterrassene

Forslag fremmet av:
Sjur Klætte

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dette er ikke et nytt forslag, men det samme som ble sendt inn til årsmøtet i fjor, men utviklet seg noe

Mange som har markterrasser ønsker at det skal være mulig å sette opp gjerde rundt 'egne' terrasser pga. sikkerhet, innsyn og trygghet.

I forbindelse med rehabiliteringen har det vært mye fokus på helhet og estetikk. Likevel opplever vi som har markterrasser at dette ikke gjenspeiles i praksis. Det første man ser når man nærmer seg bygget er nettopp

markterrassene, og dagens tilstand fremstår verken helhetlig eller ferdigstilt og beboere vil derfor lage sin egen løsning. Terrassene er ikke tilbakeført til den standarden de hadde før arbeidene startet, og resultatet bryter med det uttrykket som rehabiliteringen skulle sikre.

Vi som har markterrasser er fullt med på å finansiere rehabiliteringen, men opplever at våre uteområder blir nedprioritert.

Som det har blitt gjort tidligere bla. med skillevegger mellom terrassene der styret/vaktmester kom med mal for skillevegg på markterrasser, kunne dette på en enkel og elegant måte løst utfordringene.

Styrets innstilling

Styret **støtter ikke** forslaget. Styret anbefaler at årsmøtet stemmer **mot** forslaget slik det foreligger.

Styret mener at eventuelle gjerder eller rekkverk rundt markterrassene bør inngå i en helhetlig plan for sameiets utearealer og fasadeuttrykk. Det bør også ses på alternativer, slik som busker/vekster eller lignende som både kan tilfredsstille beboerne behov for privatliv, uten at arkitekturen til sameiet forringes.

Dersom slike tiltak skal tillates, bør det sikres et ensartet uttrykk for sameiet, herunder at løsningene har lik utforming, høyde og materialbruk. Dette bør gjelde for samtlige markterrasser i sameiet, det vil si at eierne av markterrassene bør gå sammen om et felles forslag til neste årsmøte.

Styret legger videre til grunn at eventuelle kostnader knyttet til prosjektering, design/plan, søknadsprosess, oppføring og vedlikehold må initieres og bekostes av de aktuelle seksjonseierne selv. Eventuelle tiltak bør også reguleres nærmere i vedtektene, herunder bestemmelser om utforming og vedlikeholdsansvar.

Styret viser for øvrig til at tiltaket kan kreve godkjenning fra Plan- og bygningsmyndighetene, og at dette må avklares før eventuell gjennomføring.

Da forslaget i realiteten vil kunne anses som en fasadeendring, og således også søknadspliktig, er det satt et flertallskrav på 2/3 flertall jf. Eierseksjonsloven § 49.

Forslag til vedtak

1. Styret/vaktmester/landskapsarkitekt lager mal til gjerder.

2. Beboere med markterrasser kan sette opp gjerder iht. malen, uten videre sermoni.

Sak 12

Forslag om beskjæring av tre i bakgård

Forslag fremmet av:
Sara Iren Lindbak Hørte

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I bakgården står det et tre (se bilder) som i dag er betydelig høyere enn de andre trærne i bakgården. Den ekstra høyden medfører at treet skygger på balkonger og i bakgård.

Det foreslås at treet beskjæres slik at det får samme høyde som nabotreet, noe som vil gi bedre lys- og solforhold, samtidig som et helhetlig og ryddig uttrykk i bakgården ivaretas. Det er kun snakk om moderat beskjæring og ikke felling av treet.

Forslagsstiller vil selv stå for gjennomføring av beskjæringen på en forsvarlig måte og i tråd med god praksis. Tiltaket vil ikke medføre kostnader for sameiet.

Bilder:

Bilde 1: Pil mot treet som ønskes beskjært. Høyden skal holdes på nivå med nabotreet (blå strek).

Bilde 2: Oversiktsbilde som viser rød x omtrent der treet står.

Styrets innstilling

Styret har ingen innvendinger til at treet beskjæres. I og med ar styret er ansvarlig for HMS (herunder også erstatningsansvar dersom personer, formuesverdier eller treet blir skadet pga tiltaket), foreslår styret følgende alternativt vedtak: Sameiet pålegger styret å sørge for at profesjonell fagperson innen trefelling engasjeres sommeren/høsten 2026 for å beskjære det aktuelle treet og eventuelle andre trær på sameiets grunn som etter en faglig vurdering bør beskjæres snarlig.

Forslag til vedtak 1

Årsmøtet godkjenner at treet i bakgården beskjæres slik at det får samme høyde som treet som står ved siden av (se bilde).

Beskjæringen utføres av forslagsstiller, på en skånsom og forsvarlig måte, og medfører ingen kostnader for sameiet.

Forslag til vedtak 2

Sameiet pålegger styret å sørge for at profesjonell fagperson innen trefelling engasjeres sommeren/høsten 2026 for å beskjære det aktuelle treet og eventuelle andre trær på sameiets grunn som etter en faglig vurdering bør beskjæres snarlig.

Vedlegg

12. 1_Tre_JordalTerrasse.png

13. 2_Oversiktsbilde_tre.png

Sak 13

Branntekniske forhold i bygningsmassen – oppfølging av kontrollrapporter og inngåelse av avtale med Branntek AS

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saksfremstilling

Det er i mars 2026 gjennomført årlig kontroll av sameiets branntekniske installasjoner og utstyr. Fremlagt dokumentasjon omfatter kontrollrapport for manuelt slokkeutstyr, kontrollrapport for nødlys, kontrollrapport

for brannalarmanlegg, tilbud og e-postkorrespondanse med Branntek AS, samt anleggslister og slyferapporter som teknisk underlagsdokumentasjon for anlegget.

Kontrollrapporten for manuelt slokkeutstyr opplyser at det er gjennomført årlig sertifisert kontroll etter NS 3910. Det er registrert at tre brannslanger er langt forbi teknisk levetid og må byttes, at ett pulverapparat må byttes på grunn av alder, og at flere apparatskap mangler nøkkel og glass. Det anbefales videre å montere slokkeapparater i trappeoppgangene og å vurdere slokkepatron i eldre tavler.

Kontrollrapporten for nødlys opplyser at anlegget er desentralisert og at prosjekteringsdokumentasjon ikke ble fremlagt ved kontrollen. Det er registrert 43 armaturer med defekte batterier og 6 armaturer med lysstoffrør som må skiftes, blant annet fordi lysstoffrør ikke lenger er i produksjon. Det fremgår også at det generelt er mangelfull nødlysdekning i boder, korridorer og kjellere, og at dette må prosjekteres og installeres.

Kontrollrapporten for brannalarmanlegget opplyser at anlegget er kontrollert etter NS 3960:2019, at det kun har deteksjon i fellesareal og derfor er kategori 1, ikke heldekkende. Rapporten beskriver blant annet følgende avvik: manglende manuelle meldere i trapperom, tildekket detektor i boder i nr. 8, mange dører som ikke lukker seg helt, ulogisk seksjonering av lyd, svært begrenset sirenelyd utenfor leilighetene, og manglende skilt og vippelokk på manuelle meldere. Rapporten anbefaler videre deteksjon i sykkelrom, betjeningspanel i hver oppgang og utskifting av gammelt konvensjonelt Elotec-anlegg i heissjakt nr. 14. Rapporten opplyser også at brannport i garasjen trenger service, og at branndører/dørlukkere i oppgangene bør gjennomgås av dørfirma.

I e-postkorrespondansen og tilbudet fra Branntek AS er det oppgitt følgende priser ekskl. mva.: 37 000 kroner for utskifting av tre brannslanger og ett pulverapparat, 40 000 kroner for utskifting av 6 nødlys og batteribytte i 43 nødlys, 15 000 kroner for manuelle meldere i trapperom, 10 000 kroner samlet for seksjonering av lyd, 12 000 kroner for skilt og vippelokk på manuelle meldere, 5 000 kroner per punkt for deteksjon i sykkelrom, og 150 000 kroner for betjeningspaneler i oppgangene. Det er samtidig opplyst at utvidelse av brannalarmanlegget inn i alle leiligheter er anslått til om lag 1,0–1,5 millioner kroner ekskl. mva. Branntek AS har i e-post også presisert at ettermontering av sirener i fellesarealene alene etter deres vurdering ikke vil gi tilstrekkelig lydnivå inne i leilighetene, og at dette derfor ikke anses som en hensiktsmessig løsning. Alle punkter i tilbudet er angitt med høy prioritet.

På grunnlag av de prisopplysningene som foreligger, utgjør kjent pris for de konkret prissatte tiltakene minst 264 000 kroner ekskl. mva., i tillegg til 5 000 kroner ekskl. mva. per deteksjonspunkt i sykkelrom og eventuelle opsjoner eller ytterligere prosjekterte tiltak. Dette tilsvarer minst 330 000 kroner inkl. mva. før slike tillegg. Dette beløpet omfatter ikke arbeid som må utføres av andre leverandører, som service på brannport og gjennomgang av branndører, og heller ikke full prosjektering og installasjon av utvidet nødlysdekning eller eventuelle større tiltak for alarmering i leilighetene. Beregningen er gjort ut fra de prisene som fremgår av Branntek AS' tilbud og e-poster.

Styrets innstilling

Styret legger til grunn at kontrollrapportene dokumenterer flere branntekniske mangler og oppgraderingsbehov i sameiets fellesanlegg. Styret vurderer at disse forholdene må følges opp uten ugrunnet opphold av hensyn til personsikkerhet, rømningssikkerhet og sameiets ansvar for forsvarlig kontroll, vedlikehold og oppgradering av bygningsmassens sikkerhetsinnretninger.

Styret anser det som hensiktsmessig å benytte Branntek AS til oppfølgingen av de forholdene som selskapet selv har kontrollert og priset. Styret legger særlig vekt på at Branntek AS allerede har gjennomført årskontrollene, identifisert avvikene og fremlagt konkrete anbefalinger og tilbud på sentrale utbedringstiltak.

Styret legger samtidig til grunn at enkelte forhold må håndteres særskilt. Dette gjelder blant annet service på brannport i garasje og gjennomgang av branndører/dørlukkere, som etter rapporten bør følges opp av dørfirma eller annen relevant leverandør. Tilsvarende gjelder full utbedring av nødlysdekning i boder,

korridorer og kjellere, samt eventuelle større tiltak for alarmering inn i leilighetene, som ikke er endelig prosjektert eller fullt ut prissatt i den foreliggende dokumentasjonen.

På denne bakgrunn mener styret at årsmøtet bør godkjenne at styret inngår avtale med Branntek AS om de konkret anbefalte og prissatte tiltakene, og samtidig gi styret fullmakt til å innhente nærmere spesifikasjon og pris for anbefalte tilleggstiltak som ikke er ferdig kostnadsberegnet. Dette vil gi sameiet grunnlag for å lukke avvik og følge opp anbefalingene på en strukturert måte

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: 1. Årsmøtet tar fremlagte kontrollrapporter, tilbud og e-postkorrespondanse om sameiets brannteknіske forhold til orientering. 2. Årsmøtet godkjenner at styret inngår avtale med Branntek AS om utbedring av de forhold som er påpekt i kontrollrapportene og som er konkret anbefalt og priset i tilbud og e-postkorrespondanse, herunder utskifting av utgått manuelt slokkeutstyr, utbedring av registrerte feil ved nødlysanlegget og utbedring av avvik ved brannalarmanlegget. 3. Årsmøtet gir styret fullmakt til å bestille nærmere prosjektering, spesifikasjon og pris for anbefalte tilleggstiltak som ikke er endelig kostnadsberegnet, herunder utvidet nødlysdekning og øvrige nødvendige tiltak i fellesarealene. 4. Årsmøtet gir styret fullmakt til å følge opp forhold som etter kontrollrapportene må håndteres av andre leverandører eller fagmiljøer, herunder service på brannport i garasje og gjennomgang/reparasjon av branndører og dørlukkere. 5. Kostnadene dekkes over sameiets disponible midler og/eller innenfor den finansiering styret finner forsvarlig ut fra sameiets økonomi. 6. Årsmøtet pålegger styret å fremlegge rapport om saken på et eget beboermøte senest innen utgangen av 2026.

Vedlegg

14. Branntek AS Adresselister.pdf
15. Branntek AS e-postkorrespondanse.pdf
16. Branntek AS Kontrollrapport manuelt slukkeutstyr.pdf
17. Branntek AS Kontrollrapport nødlys.pdf
18. Branntek AS Kontrollrapport.pdf
19. Branntek AS Tools slyfe 1.pdf
20. Branntek AS Tools slyfe 2.pdf
21. Branntek AS Tools slyfe 3.pdf
22. Branntek AS Tools slyfe 4.pdf

Sak 14

Gjennomgang av ventilasjonssystemet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Flere beboere opplever hhv lyder og/eller lukt fra andre seksjoner, noe som sannsynligvis skyldes ulovlig tilkobling til sameiets sentrale ventilasjonsanlegg. Sittende styre har mottatt oversikt fra OMB over hvilke seksjoner som muligens kan ha koblet seg til sameiets ventilasjonsanlegg med kjøkken- og/eller baderomsvifte.

Sittende styre anbefaler sameiet å pålegge det påtroppende styret å gjennomgå denne oversikten og eventuelt foreta befaringer, eventuelt også bestille firma som kan gå med kamera gjennom hele sjaktsystemet for å finne

ut hvilke seksjoner som har gjort slike tilkoblinger og sørge for at alle slike tilkoblinger blir bekreftet frakoblet, slik at ventilasjonssystemet kan fungere som det skal.

Forslag til vedtak

Styret pålegges innen desember 2026 å ha gjennomført kontroll av tilkoblinger til sentralanlegget og fremlegge rapport for seksjonseierne på Vibbo innen utgangen av 2026 der det redegjøres for antall seksjoner som ble avdekket med ulovlig tilkoblinger til ventilasjonsanlegget, hva styret har gjort for å rette forholdene og med bekreftelse på at ingen seksjoner lenger er tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Sak 15

Fysiske nøkler for å sikre at seksjonseiere har tilgang til sine leiligheter / seksjoner

Forslag fremmet av:
Marion Elisabeth Seiersten

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Seksjonseiere og beboere som har inngang til leigheten via låste oppganger mister tilgangen til leiligheten når Defigo systemet svikter. Det skjer:

1) Ved strømstans

2) Når mobiltelefonnett faller ut

3) Ved tekniske feil på skjermbrett ved dørene inn til oppgangene

4) Når skjermbrett ved dørene inn til oppgangene stjeles eller utsettes for hærverk.

Tyveri av skjermbrett ved sidedøren til garasjen og ødelagt skjermbrett ved inngangsdør har vist at det tar måneder å få erstattet dette. Hvis skjermen eller leseren er helt defekt, virker ikke appen heller.

Fysiske nøkler er den sikreste og mest praktiske reserveløsningen for tilgang til de låste oppgangene og garasjen hvis hele eller deler av Defigo systemet faller ut. Vi har innhentet tilbud på et lås-nøkkelsystem som fungerer uavhengig av strøm- og mobiltelefonnett i daglig bruk etter programmering. Nøklene har elektronisk brikke slik at tapte nøkler kan "tas ut av systemet". Siden dette er en reserveløsning, kan også antall nøkler til hver eierseksjon begrenses til 2-3 stk.

I følge vedlagt tilbud, er oppstartskostnaden som dekker montering av nye låssylindre i 10 dører og nødvendig programmeringsutstyr 63 590 kr (inkludert moms). Nøkler koster 519 kr pr. stk. (inkludert moms). Årlig lisens på programvare koster 3 149 kr (inkludert moms).

Tilbudet er kun innhentet for gi et prisestimat. Hvis forslaget blir vedtatt, bør styret innhente tilbud fra flere leverandører og stå fritt til å velge det system som passer best for sameiet. Et alternativ som kan vurderes i tillegg til tilbudt system, er en tilpasset løsning fra KABA (system med "blå" nøkler som vi fortsatt bruker i heis og utvendige trapper til kjeller). Dette er spesielt attraktivt hvis vi kan bruke nøklene vi allerede har.

For å holde felleskostnadene nede, kan styret innfører et depositum som dekker nøkler til de seksjonseiere som ønsker denne reserveløsningen. Prisene i tilbudet viser at et depositum på 1600 - 2000 kr vil dekke 3 nøkler og deler av investeringen.

Vedlegg:

Utfyllende beskrivelse av behov for fysiske nøkler

Pristilbud iLOQ systemnøkler

Styrets innstilling

Styret støtter ikke en så kostnadskrevende investering på nåværende tidspunkt, og anbefaler årsmøtet å stemme nei til forslaget om fysiske nøkler.
Sameiet har allerede investert i Defigo-systemet, og har påtatt seg et større lån i forbindelse med rehabilitering av fasader og tak.

Det er mulig å kjøpe batteri-backup til Defigo-leserne (nettbrettene - muligens også de andre leserne). Styret mener innkjøp av batteri-backup er et mye bedre - og langt rimeligere - alternativ enn å forkaste Defigo-systemet og skifte til nytt låsesystem.

Det må legge til grunn at forslaget om fysiske nøkler vil koste sameiet minimum 1,3 MNOK.

Det vises til vedlagte tilbud og beregningene som er gjort på bakgrunn av tilbudene:

De nye nøklene som foreslås koster pr stk kr 519,- inkl. mva. Alle seksjonene - også de som har inngang fra svalgang - må i så fall må få nye nøkler. Dersom vi anslår behov for gjennomsnittlig fire nøkler pr. seksjon (alle i husstanden, avisbud, hjemmesykepleie, renholdere osv), tilsier det at en slik endring vil kreve at sameiet bestiller 1300 nøkler. **Utgiftene for sameiet til nøkler - dvs før man regner på antall dører som skal skiftes lås på etc - vil utgjøre kr 674.700!** Se vedlagte tilbud der dette bekreftes, dvs kr 539.861 + mva!

Bergersen har også sendt over tilbud på 67 låssylindre som må skiftes. Riktig antall er 77 låssylindre. Hver låssylinder koster kr 3600 + mva. **Det betyr at å skifte 77 låssylindre vil koste sameiet 346.500,- inkl. mva.**

Hertil kommer monteringer, programvare, lisenser og årlige serviser. Med andre ord vil sameiet påføres en ekstrakostnad på mer enn 1,3 MNOK dersom forslaget får flertall.

I tillegg vil sameiet på nytt komme i en situasjon der *nøkler på avveie kan misbrukes av uvedkommende til å komme seg inn i bygningene og bodområdene.* Vi kan da fort komme tilbake til tidligere tilstander der noen brukte sykkelboder som private sprøyterom og med hyppige tyverier fra sykkel- og kjellerboder.

Det er ikke grunnlag for å hevde at det er noen reell risiko for at man risikerer ikke å komme inn i bygningene ved strømbrudd e.l. Styret viser til at både vaktmester og alle i styret har systemnøkler, dvs nøkler som kan åpne alle fellesdører i sameiet, og at det bor så mange mennesker her at det er usannsynlig at ingen kan komme og åpne opp dørene fra innsiden.

Styret anbefaler i stedet at påtroppende styre eller forslagsstiller frem til neste årsmøte undersøke om man kan vurdere en løsning der man gir noen få dedikerte personer i hver av høyblokkene - kanskje 2 - 3 personer i hvert av byggene - ansvar for å oppbevare fysiske nøkler for å kunne låse opp for andre ved behov, men for øvrig beholder Defigo. Dette kan enten gjøres ved at man re-aktiverer noen av de gamle nøklene og leverer ut til de som utpekes til nøkkelansvarlige i JT 2, 8 og 12. Alternativt kan man vurdere om det skal monteres nye iLoq-nøkler på inngangsdørene til JT 2, 8 og 12, og at den samme begrensede gruppen av nøkkelansvarlige får utlevert nøkkel.

Dersom sameiet skal gå over til nye, fysiske nøkler, vil følgende 77 dører (oversikt mottatt fra Defigomåtte få montert nye låser:
JT8-Fellesbod 1 U.etg

JT8-Glassdør 1.etg

JT8-Ståldør/trapp 1.etg

Jordal Terrasse Garasje

JT12 - Sykkelbod. 1 etg

JT10-Fellesboder 1 U.etg

JT10-Fellesboder 2 U.etg

JT10-Fellesboder 3 U.etg

JT10-Fellesboder 4 U.etg.

JT10-Garasje/sluse U.etg

JT10-Sluse/trapp U.etg

JT8-Fellesboder 4 U etg.

JT8-Fellesboder 5 U etg.

JT8-Fellesboder 7 U etg.

JT8-Sykkelbod 2.etg

JT8-Fellesbod 6 U.etg

JT8-Fellesbod 3 U.etg

Jordal Terrasse 2

Jordal Terrasse 12

Jordal Terrasse 8

Jordal Terrasse Garasje

Jordal Terrasse 2

Jordal Terrasse 8

Jordal Terrasse 12

JT4-Søppelrom U.etg

JT4-Fellesbod 1 U.etg

JT4-Fellesbod 2 U.etg

JT4-Sluse/trapp U.etg

JT4-Sluse/boder U.etg

JT12 - Sykkelbod 2.etg

JT4-Garasje/sluse U.etg

JT12-Sykkelbod 5 etg.

JT4-sluse/sluse U etg.

JT14 - trapp/sluse U.etg

JT8-Sykkelbod 1.etg

JT14-garasje/sluse U.etg

JT14 - Fellesbod 4. U etg

JT8-Sykkelbod 5.etg

JT12-Fellesbod 2 U.etg

JT14 - Fellesbod 2. U etg

JT12-Fellesbod 5 U.etg

JT12-Garasje/sluse U.etg

JT12-Trapp/sluse U.etg

JT12-dør til trapp 1 etg.

JT12-Glassdør 1.etg

JT8 - Trapp/sluse. U etg.

JT8 - Fellesbod 8. U etg.

JT8 - Fellesbod 2. U etg.

JT14 - Fellesbod 1. U etg.

JT2 - Fellesbod 5. U etg.

JT2 - Fellesbod 5. U etg.

JT2 - Fellesbod 4. U etg.

JT2 - Fellesbod 2. U etg.

JT2 - Fellesbod 1. U etg.

JT2 - Garasje/sluse U etg.

JT2 - Sykkelbod. 1 etg.

JT2 - Sykkelbod. 2 etg.

JT2 - Sykkelbod. 5 etg.

JT2 - Trapp kjeller. 1 etg.

JT2 - Trapp/sluse. U etg.

JT2 - Trapp/tavlerom. U etg.

JT6 - Fellesbod 1. U etg.

JT6 - Fellesbod 2. U etg.

JT6 - Garasje/sluse. U etg.

JT6 - trapp/sluse. U etg.

JT2 - Glassdør. 1 etg.

JT12 - Fellesbod 4. U etg.

JT12 - Fellesbod 3. U etg.

JT2 - Fellesbod 3. U etg.

JT14 - Fellesbod 3. U etg

JT10-Heis

JT6 - Fellesbod 3. U etg.

JT10 - Sykkelbod Høyre 1.etg

JT10 - Sykkelbod Venstre 1.etg

JT14-Heis

JT4-Heis

JT6-Heis

Styret anbefaler derfor IKKE å investere i nytt låsesystem, men eventuelt re-aktivere noen av nøklene fra det gamle systemet slik at man kan ha noen oppgangsansvarlige med disse nøklene.

Forslag til vedtak 1

Sameiet innfører en ordning der seksjonseiere tilbys fysiske nøkler som reserveløsning, slik at tilgang til egne oppganger og garasjen er sikret ved driftsstans eller feil på det elektroniske låssystemet. Reserveløsningen skal være et låssystem hvor kun autoriserte personer fra sameiets styre alt. vaktmester kan få laget eller programmere nøkler.

Forslag til vedtak 2

Årsmøtet ber påtroppende styre om å bruke tiden frem til årsmøtet i 2027 på å utarbeide en vurdering som årsmøtet 2027 kan stemme over basert på de alternativene sittende styre har skissert (dvs f.eks. re-aktivere noen få av de gamle nøklene som noen få dedikerte kontaktpersoner i hver oppgang får utdelt for at de kan kontaktes ved strømbrudd av andre i samme oppgang).

Vedlegg

23. Utfyllende informasjon - fysiske nøker til dører inn til oppganger.pdf

24. Tilbud_låser_Bergersen.pdf

25. Tilbud nøkler 67 dører.pdf

26. Brosjyre iLoq.pdf

27. Tilbud kun nøkler hoveddørene.pdf

Sak 16

Oppussing og oppgradering av sykkelbodene

Forslag fremmet av:
Trygve Haraldson Prestegard

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sykkelbodene i sameiet er i dag preget av rot, manglende struktur og begrenset kapasitet. Det er ikke mulig å låse sykler forsvarlig fast i bodene, noe som medfører økt risiko for tyveri. Dagens løsning legger heller ikke til rette for barnevogner og barnesykkelvogner.

Manglende faste sykkelplasser og låsemuligheter bidrar til at bodene oppleves utrygge og lite funksjonelle. En bedre organisering, kombinert med faste plasser og mulighet for fastlåsing, vil kunne:

- redusere risiko for tyveri

- bedre utnyttelsen av arealet

- skape mer orden og forutsigbarhet

- tilrettelegge bedre for barnefamilier

En mulig løsning kan være etablering av sykkelstativer med angitte plasser per seksjon, der syklene kan låses fast til stativet og hver seksjon får faste plasser. Det bør også vurderes løsninger som gir plass til barnesykkelvogner og tilsvarende.

Styrets innstilling
Sittende styre har ingen motforestillinger mot forslaget, og støtter forslaget om å montere sykkelstativer som dedikeres til konkret seksjon. Det kan nevnes at sittende styre diskuterte både sykkelstativer (eventuelt i to høyder) samt muligheten for å begrense hvor mange som har tilgang til de enkelte sykkelbodene (tildele tilgang via Vibbo til beboere etter søknad) og at hver seksjon maksimalt kan få tilgang til en sykkelbod/at det er begrenset antall seksjoner som får tilgang til/kan åpne/bruke hver sykkelbod.

Forslag til vedtak 1

Generalforsamlingen gir styret i oppdrag og mandat til å utrede og gjennomføre nødvendige tiltak for oppgradering av sameiets sykkelboder.

Mandatet omfatter blant annet:

- vurdering av rydding og bedre organisering av sykkelbodene

- etablering av hensiktsmessige sykkelstativ med mulighet for fastlåsing

- vurdering av faste sykkelplasser per seksjon

- tilrettelegging for barnesykkelvogner og lignende utstyr

Styret gis fullmakt til å velge løsning innenfor forsvarlige økonomiske rammer og i tråd med sameiets interesser.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag: Som forslag 1. I tillegg bes styret om å fjerne den nåværende generelle tilgangen til alle sykkelboder i de respektive byggene, og legge til rette for at seksjonseierne/beboerne kan søke om tilgang til en av oppgangen/bygningens sykkelboder slik at styret til enhver tid har oversikt over hvilke seksjoner som har tilgang til de ulike sykkelbodene. Styret gis frist til 30. september 2026 for å komme til en løsning i hht forslag 2.

Sak 17

Inngåelse av avtale med Telia om antennemontasje på Jordal Terrasse 8

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt henvendelse fra Technogarden AS på vegne av Telia om mulig etablering av antennemontasje på taket av Jordal Terrasse 8. Bakgrunnen er at Telia nylig måtte demontere en eksisterende antennemontasje på naboeiendom, og ønsker å opprettholde mobildekningen i området fra en ny lokasjon.

Etter befaring har Telia oversendt montasjebeskrivelse og utkast til leieavtale. Det fremlagte materialet viser at anlegget er tenkt etablert med begrenset arealbruk i sameiets tekniske rom og med antenner montert på fasade/takdel av teknisk rom. Montasjebeskrivelsen beskriver også at løsningen er valgt for å redusere synlighet og visuell påvirkning mest mulig.

Av utkastet til avtale fremgår det at Telia ønsker å leie plass til basestasjonsutstyr på eiendommen, herunder om lag 3 kvm i teknisk rom på tak, plass til antenner og tilhørende kabelføringer. Avtaletiden er satt til 10 år fra signering, med rett for Telia til forlengelse i ytterligere 10 + 10 år. Det fremgår videre at årlig vederlag er foreslått til kr 30.000 ekskl. mva., at vederlaget KPI-reguleres, og at Telia selv skal dekke kostnader til etablering, drift, vedlikehold, strømabonnement og nødvendige offentlige tillatelser.

I senere korrespondanse har Telia i tillegg tilbudt en engangs ulempeerstatning tilsvarende ett års leie, det vil si kr 30.000 ekskl. mva., som kompensasjon for montasjearbeider i etableringsfasen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner at sameiet inngår avtale med Telia om etablering av antenneanlegg på taket av Jordal Terrasse 8.

Styret har lagt vekt på at tiltaket etter det fremlagte materialet synes å ha et begrenset fysisk omfang, og at plasseringen er søkt løst på en måte som reduserer visuell eksponering mest mulig. Installasjonen vil i hovedsak være knyttet til teknisk rom på taket samt tilhørende fasade-/takdel.

Videre har styret lagt vekt på at Telia etter avtaleutkastet selv skal bekoste etablering, drift, vedlikehold, strømforbruk og nødvendige offentlige godkjenninger, slik at tiltaket ikke er ment å medføre løpende kostnader for sameiet.

Avtalen vil samtidig gi sameiet en årlig leieinntekt på kr 30 000 ekskl. mva., regulert etter konsumprisindeksen, samt en engangs ulempeerstatning på kr 30 000 ekskl. mva. i forbindelse med etableringsarbeidene. Over avtalens opprinnelige løpetid på 10 år vil dette gi sameiet samlede inntekter på minimum kr 330 000 ekskl. mva., i tillegg til eventuell videreføring av avtalen.

Styret har også merket seg Telias opplysninger om at det foreslåtte vederlaget er i tråd med nivået i tilsvarende avtaler.

Styret forutsetter at endelig avtale bygger på fremlagt montasjebeskrivelse og avtaleutkast, herunder at sameiets interesser ivaretas gjennom bestemmelser om ansvar, tilbakeføring og nødvendige offentlige godkjenninger.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret innen utgangen av august 2026 inngå avtale med Telia Rooftops Norway AS om leie av areal til antennemontasje og teknisk utstyr på Jordal Terrasse 8. Styret gis fullmakt til å sluttforhandle og signere avtalen med utgangspunkt i vedlagte avtaleutkast, herunder vedlegg og montasjebeskrivelse, og kan, om nødvendig, gjøre ikke-vesentlige endringer før signering.

Vedlegg

28. Telia utkast leieavtale antennemintasje.pdf

29. Telia søknad om antennemontasje.pdf

Sak 18

Forslag om utvidet og oppdatert kameradekning

Forslag fremmet av:
Egil Arvid Andersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vårt sameie har pr. i dag 10-11 kameraer plassert i garasje, søppelrom og bod-områder. Dagens utstyr gjør for det meste bruk av eldre teknologi som gir dårlig kvalitet på bildene. Kriminaliteten i Oslo er økende. Vårt nærområde inkl. vårt sameie er dessverre del av denne utviklingen. Hærverk, innbrudd, tyverier og trusler fra uvedkommende ulike steder i vårt sameie, skaper frykt og uro blant beboerne. Gjentagende forsøpling på sentrale steder er et økende problem, noe som også kan gi økt brannfare. Beboerne må kunne ferdes trygt rundt i sameiet uansett når på døgnet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke at årsmøtet vedtar forslaget slik det foreligger.

Styret har forståelse for ønsket om økt trygghet og sikkerhet i sameiet, og deler oppfatningen av at kriminalitet, forsøpling og uønskede hendelser er forhold sameiet må ta på alvor. Samtidig mener styret at forslaget ikke er tilstrekkelig utredet til at årsmøtet nå kan ta stilling til en så omfattende utvidelse av kameraovervåkningen.

Det innhentede tilbudet innebærer en investeringskostnad på om lag kr 300 000 inkl. mva.. I tillegg kommer løpende kostnader til drift og serviceavtale. Styret viser videre til at etablering av kameraovervåkning stiller krav til blant annet personvernvurderinger, behandlingsgrunnlag, lagring og internkontroll etter gjeldende regelverk.

Styret mener derfor at det først bør gjennomføres en helhetlig utredning av mulige overvåkningsløsninger, herunder kostnader, praktiske forhold, personvernmessige konsekvenser og forventet nytteverdi. Utredningen bør også omfatte erfaringer fra tilsvarende sameier samt vurdering av hvilke områder som eventuelt bør prioriteres.

Styret foreslår på denne bakgrunn følgende alternative vedtak:

«Styret gis mandat til å utrede aktuelle løsninger for kameraovervåkning i sameiet, herunder økonomiske, praktiske og personvernmessige forhold, og legge saken frem for endelig behandling på et senere årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.»

Forslag til vedtak 1

Årsmøtet vedtar derfor at styret gis mandat til å utvide antall kameraer til 25, for å dekke sentrale områder i våre bygg. Løsningen skal ivareta gjeldende regelverk for personvern.

Forslag til vedtak 2

Styret gis mandat til å utrede aktuelle løsninger for kameraovervåkning i sameiet, herunder økonomiske, praktiske og personvernmessige forhold, og legge saken frem for endelig behandling på et senere årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

Vedlegg

30. Jordal terrasse - forslag om kameradekning - 26.04.2026.pdf

31. tilbud fra Netcam 23.02.2026.pdf

Sak 19

Forslag om endring i vedtektene - nytt punkt 3-4 Kameradekning - for trygghet i felesarealer

Forslag fremmet av:
Egil Arvid Andersen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Hvis forslag om utvidet kameredekning vedtas i årsmøtet, anbefaler Datatilsynet at vedtekter tilpasses. Det forutsettes god og forskriftsmessig ivaretakelse av informasjonen som innhentes via kameraene bl.a. at tilgang

styres bestemt og begrenset. Herunder sikre at sletting foretas ihht. forskriftene og at videre lagring bare foretas i sammenheng med etterforskning.

Det er en forutsetning at gjeldende bestemmelser ift personvern (ref. GDPR) legges til grunn for gode rutiner i vårt sameie.

Styrets innstilling

Styret viser til sin innstilling i sak om utvidet kameraovervåkning.

Dersom årsmøtet ikke vedtar forslaget om utvidet kameraovervåkning, mener styret at det heller ikke er grunnlag for den foreslåtte vedtektsendringen. Styret anbefaler derfor at årsmøtet stemmer mot forslaget til vedtektsendring dersom hovedforslaget om utvidet kameraovervåkning ikke vedtas.

Forslag til vedtak

3-4; Kameradekning - for trygghet i fellesarealer

Årsmøtet juni 2026 har vedtatt bruk av kameraer for å forebygge hærverk, tyveri, trusler og forsøpling, samt legge til rette for å kunne dokumentere overfor politiet med billedopptak når nødvendig. Områder som omfattes skal være skiltet tydelig. Tilgang til opptak av bilder avgrenses til der utstyr for opptakene befinner seg.

Styret skal gjennom gode rutiner ivareta gjeldende bestemmelser ift personvern (GDPR) og slik sikre forskriftsmessig forvaltning av billedopptak med sletting av data etter 7 dager, alternativt lagre når nødvendig ved politiets etterforskning.

Vedlegg

32. Jordal terr. - forslag om nytt pkt 3-4 i vedtektene - 26.04.2026.pdf

---

Sak 20

Transparens rundt regnskapet

Forslag fremmet av:
Lisbeth McBride

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlegg.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret om å legge frem en tydelig og detaljert oversikt over kostnader til bevertning, juridisk bistand og gaver for perioden 2022–2024 innen 15.07.2026. Oversikten skal inkludere hvem som har mottatt betalinger eller ytelser, samt underliggende dokumentasjon og beslutningsgrunnlag.

Fra og med regnskapsåret 2025 skal disse kostnadene spesifiseres på samme detaljerte nivå i årsregnskapet som sendes ut før årsmøtet. Alle detaljer må spesifiseres i notene.

Vedlegg

33. Transparens rundt regnskapet til årsmøtet.pdf

Sak 21

Valg av tillitsvalgte

Vedlagt saken følger valgkomitéens innstilling.

Innstilling

Styret anbefaler ikke årsmøtet å følge valgkomiteens innstilling. Dette begrunnes med at ingen av kandidatene valgkomiteen har innstilt på har erfaring som styremedlemmer eller styreledere. Styret anbefaler derfor årsmøtet å vurdere om valgkomiteens kandidater med fordel kan bli valgt inn som varamedlemmer eller styremedlemmer for å høste nødvendig erfaring for senere eventuelle tillitsverv som styreledere og styremedlemmer, og at årsmøtet nå velger en person med erfaring fra styrearbeid som ny styreleder.

Shirin Khademi, JT 8 snr. 130 og som snart flytter til JT 14 snr 304, har meldt interesse for å stille til verv både som styreleder og styremedlem.

Hun skriver: "Per dags dato bor jeg i Jordal terrasse 8, og fra 1. august flytter jeg inn i Jordal terrasse 14.
Til daglig jobber jeg som prosjektleder og A&R i Universal Music Norge, samtidig som jeg driver mitt eget managementselskap Air Time AS.

Jeg sitter også i to styrer i dag – ett i Gamle Logen og ett i Air Time og har erfaring med organisering, prosjektledelse og samarbeid. Jeg ønsker gjerne å bidra positivt til sameiet og fellesskapet her.

Ta gjerne kontakt dersom dere ønsker en prat eller mer informasjon."

Valgkomiteens kandidat, Beate Eriksen:

Sittende styre mener det er uheldig å velge en styreleder som ikke har erfaring fra å sitte i eller å lede et styre, og at hun heller bør velges inn som styremedlem eller varamedlem.

Karoline Foyn Karlstad, som har kjøpt og flytter inn i JT 2, snr. 19, har meldt seg som interessert i verv som varamedlem eller i valgkomiteen.

Hun presenterer seg slik: "Jeg er 41 år gammel, mor til Jacob på snart 9 år. Arbeidsleder for 15 ansatte i BPA ordning til min beste venn Henrik (som har kjøpt leiligheten i Jordal terrasse 12). Har jobbet som utleie og markedssjef for Avantor som driver med eiendomsutvikling. Og også for Selvaag eiendom hvor jeg satt som leder i to handelskvartal (ansvar for markedsføringsbudsjett på Løren og Tjuvholmen) jobbet masse med kommunikasjon, felleskap, trivsel, forretningsutvikling, leietakeroppfølging mm. Jobbet mye med prosjektarbeid og detaljstyring.

Ønsker meg inn i styret for å forhåpentligvis bidra positivt til felleskapet og håper og tror min bakgrunn kan være et fint tilskudd. Jeg har ikke meldt meg tidligere da jeg nettopp har kjøpt og heller ikke overtatt enda."

Roller og kandidater

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

- **Beate Margrete Eriksen**

  Innstilt av valgkomitéen.

- **Shirin Khademi**

  Foreslås av sittende styre som styreleder.
  Shirin jobber til daglig som prosjektleder og A&R i Universal Music Norge, samtidig som hun driver sitt eget managementselskap Air Time AS.
  Shirin sitter også i to styrer i dag – ett i Gamle Logen og ett i Air Time og har erfaring med organisering, prosjektledelse og samarbeid.
  Shirin ønsker gjerne å bidra positivt til sameiet og fellesskapet her.
  Styret støtter Shirin sitt kandidatur da det anses viktig å få en styreleder som har erfaring fra styrearbeid.

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

- **Abaseen Bazger**

  Innstilt av valgkomitéen.

- **Elise Klausen**

  Innstilt av valgkomitéen.

- **Shirin Khademi**

  Foreslås av sittende styre som styreleder.
  Shirin jobber til daglig som prosjektleder og A&R i Universal Music Norge, samtidig som hun driver sitt eget managementselskap Air Time AS.
  Shirin sitter også i to styrer i dag – ett i Gamle Logen og ett i Air Time og har erfaring med organisering, prosjektledelse og samarbeid.
  Shirin ønsker gjerne å bidra positivt til sameiet og fellesskapet her.
  Styret støtter Shirin sitt kandidatur da det anses viktig å få en styreleder som har erfaring fra styrearbeid.

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

- **Egil Arvid Andersen**

  Innstilt av valgkomitéen

- **Elise Klausen**

  Innstilt av valgkomitéen.

- **Karoline Noor Foyn Karlstad**

  Styret anbefaler at årsmøtet stemmer på Karoline Foyn Karlstad, som har kjøpt og flytter inn i JT 2, snr. 19, til verv som varastyremedlem.
  Hun presenterer seg slik: "Jeg er 41 år gammel, mor til Jacob på snart 9 år. Arbeidsleder for 15 ansatte i BPA ordning til min beste venn Henrik (som har kjøpt leiligheten i Jordal terrasse 12). Har jobbet som utleie og markedssjef for Avantor som driver med eiendomsutvikling. Og også for Selvaag eiendom hvor jeg satt som leder i to handelskvartal (ansvar for markedsføringsbudsjett på Løren og Tjuvholmen) jobbet masse med kommunikasjon, felleskap, trivsel, forretningsutvikling, leietakeroppfølging mm. Jobbet mye med

prosjektarbeid og detaljstyring.
Ønsker meg inn i styret for å forhåpentligvis bidra positivt til felleskapet og håper og tror min bakgrunn kan være et fint tilskudd. Jeg har ikke meldt meg tidligere da jeg nettopp har kjøpt og heller ikke overtatt enda."

- **Shirin Khademi**

  Foreslås av sittende styre som styreleder.
  Shirin jobber til daglig som prosjektleder og A&R i Universal Music Norge, samtidig som hun driver sitt eget managementselskap Air Time AS.
  Shirin sitter også i to styrer i dag – ett i Gamle Logen og ett i Air Time og har erfaring med organisering, prosjektledelse og samarbeid.
  Shirin ønsker gjerne å bidra positivt til sameiet og fellesskapet her.
  Styret støtter Shirin sitt kandidatur da det anses viktig å få en styreleder som har erfaring fra styrearbeid.

- **Tommy André Nekkøy**

  Innstilt av valgkomitéen

Vedlegg

1. 2026_Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 22

Valgkomité

Innstilling

Styremedlemmene som går ut av styret etter denne perioden, antas å ha god kjennskap til sameiet og er derfor egnet som kandidater til neste års valgkomite. Styret foreslår derfor at Ingeborg Gustavsen og Serife Celik bes danne ny valgkomite for neste års kandidater på valg.

Roller og kandidater

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

- **Ingeborg Gustavsen**

  Styremedlemmene som går ut av styret etter denne perioden, antas å ha god kjennskap til sameiet og er derfor egnet som kandidater til neste års valgkomite

- **Karoline Foyn Karlstad**

  Karoline Foyn Karlstad har kjøpt leilighet i sameiet og flytter inn i JT 2, snr. 19, til verv som varastyremedlem. Om hun ikke stemmes frem som varamedlem, stiller hun som medlem i valgkomitéen.

  Hun presenterer seg slik:
  "Jeg er 41 år gammel, mor til Jacob på snart 9 år. Arbeidsleder for 15 ansatte i BPA ordning til min beste venn Henrik (som har kjøpt leiligheten i Jordal terrasse 12). Har jobbet som utleie og markedssjef for Avantor som driver med eiendomsutvikling. Og også for Selvaag eiendom hvor jeg satt som leder i to handelskvartal (ansvar for markedsføringsbudsjett på Løren og Tjuvholmen) jobbet masse med kommunikasjon, felleskap, trivsel, forretningsutvikling, leietakeroppfølging mm. Jobbet mye med prosjektarbeid og detaljstyring.

Ønsker meg inn i styret for å forhåpentligvis bidra positivt til felleskapet og håper og tror min bakgrunn kan være et fint tilskudd. Jeg har ikke meldt meg tidligere da jeg nettopp har kjøpt og heller ikke overtatt enda."

- **Serife Celik**

  Styremedlemmene som går ut av styret etter denne perioden, antas å ha god kjennskap til sameiet og er derfor egnet som kandidater til neste års valgkomite

Styrets årsberetning for 2025/2026

Sameiet Jordal Terrasse

Sameiet Jordal Terrasse er et stort og sammensatt sameie med 315 seksjoner. Styret har i perioden 2025/2026 hatt ansvar for løpende drift, økonomisk oppfølging, koordinering av tjenester og dialog med beboere, forretningsfører, rådgivere og leverandører. I tillegg har styret fulgt opp flere større og ressurskrevende prosesser, særlig fasaderehabilitering, takarbeider, forsikringssaker, brannsikkerhet, økonomistyring og ansettelse av ny vaktmester.

Styrets arbeid i perioden har etter styrets vurdering vært ekstraordinært omfattende.

Styrehonorar

Styret foreslår at det ordinære styrehonoraret beholdes uendret fra forrige periode, det vil si kr 550 000. Honoraret gjelder hele styret og fordeles internt.

Forslaget begrunnes med den samlede arbeidsmengden i perioden, herunder oppfølging av fasaderehabiliteringsprosjektet, takprosjektet, mange forsikringssaker, ansettelsesprosess for ny vaktmester, økonomisk oppfølging med sikte på å begrense låneopptak, samt utredning av brannforebyggende tiltak og øvrige driftsmessige forhold.

Styrehonorar for senere perioder bør vurderes konkret ut fra faktisk arbeidsmengde, prosjektstatus og organiseringen av sameiets løpende drift.

Rehabilitering – fasade

Styret har i perioden fulgt opp fasaderehabiliteringsprosjektet som ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte i 2024, med etterfølgende fargevalg på ekstraordinært årsmøte i 2025.

Fasadeprosjektet nærmer seg avslutning. Per 22. mai 2026 er det registrert 430 beboerhenvendelser/-saker. Sakene gjelder i hovedsak mindre feil, mangler og oppfølgingspunkter, og disse er i all hovedsak rettet opp eller under avsluttende oppfølging.

Prosjektet har krevd betydelig koordinering mellom styret, byggherrerepresentant, entreprenør, arkitekt, Plan- og bygningsetaten, OBOS-banken, eiendomsmeglere, beboere, naboer og næringseiendomseiere. Styret har også hatt løpende dialog med rådgivere og leverandører for å sikre forsvarlig prosjektoppfølging, økonomikontroll og håndtering av innmeldte saker.

Probea har bistått sameiet som byggherrerepresentant og har fulgt opp tekniske, økonomiske og administrative sider av prosjektet på vegne av sameiet.

Rehabilitering – tak og forsikringssaker

Underveis i fasadeprosjektet har det blitt avdekket flere forhold knyttet til tak, vinterhager og vanninntrengning. Det har vært mange forsikringssaker i perioden. Noen av sakene kan skyldes alder og normal slitasje, mens flere har sammenheng med lekkasjer, kondens og konstruksjonsmessige forhold fra byggeår. Det er også avdekket svakheter knyttet til tidligere takarbeider utført rundt 2010/2011.

Styret har først forsøkt å løse enkelte forhold gjennom punktreparasjoner der dette fremsto som tilstrekkelig og økonomisk forsvarlig. Etter nærmere undersøkelser har det likevel vist seg nødvendig med mer omfattende takarbeider. Noen takområder krever totalrehabilitering helt ned til betongen, mens andre områder krever mindre omfattende tiltak.

Styret vurderer det igangsatte takprosjektet som nødvendig for å ivareta bygningsmassen, redusere risiko for nye vannskader og sikre forsvarlig drift fremover.

Takterrasser, rekkverk og seksjoneringsforhold

I forbindelse med prosjektarbeidet er det avdekket avvik mellom faktisk areal for flere takterrasser og det som fremgår av tidligere seksjoneringsdokumenter. Styret har, sammen med Probea, arbeidet med å få vurdert hvordan sameiet bør forholde seg til dette.

Ekstern advokat er nå bedt om å gjennomgå anbefalingene fra Probea, med særlig vekt på juridiske problemstillinger. Forholdet er per nå ikke endelig avklart. Det kan bli behov for videre behandling av spørsmål knyttet til eksklusive bruksretter, ansvar og eventuelle konsekvenser overfor Plan- og bygningsetaten.

Alle balkong- og svalgangsrekkverk oppfyller nå krav til høyde i henhold til TEK17. I takprosjektet inngår det også å sikre at rekkverk på takterrasser får tilfredsstillende høyde og forsvarlig innfesting.

Etterlevelse av regelverk og brannsikkerhet

Underveis i prosjektperioden er det avdekket enkelte bygningsmessige endringer som ikke var godkjent. Dette gjaldt blant annet montering av skyvedør til balkong og endring av løsning mellom inngangsdør og brannslusedør. De aktuelle forholdene er tilbakeført til opprinnelig løsning.

Styret har også innhentet branntekniske vurderinger knyttet til brannsluser. På bakgrunn av disse vurderingene legger styret til grunn at brannslusedører ikke skal låses, og at det ikke skal hensettes private eiendeler som skohyller eller lignende i brannslusene. Dette er begrunnet i brannsikkerhet, rømningsforhold og etterlevelse av gjeldende krav.

Styret har videre utredet og innhentet tilbud på forbedring av brannforebyggende tiltak. Dette legges frem for årsmøtet 2026, og må eventuelt følges opp av påtroppende styre dersom årsmøtet vedtar tiltakene.

Allrommet

Det nye allrommet, med eget vaktmesterkontor samt kjøkken- og sanitærfasiliteter, er nå godkjent av Plan- og bygningsetaten. Lokalene legger til rette for bedre arbeidsforhold for vaktmester og gir samtidig sameiet et nytt fellesgode.

Fra 1. mai 2026 vil OMB kun benytte allrommet til møter på dagtid. Styret har derfor forberedt at lokalene etter hvert kan tas i bruk til blant annet styremøter, beboerutleie, åpne møtepunkt og andre egnede fellesaktiviteter.

Styret har bestilt inn bord og stoler til ca 60 personer, og vil forsøke å få bestilt og montert innsynsskjerming før nytt styre skal overta.

Avtroppende styre har forberedt reservasjonskalender, og betaling kan håndteres gjennom «Ta betalt»-funksjonen i Vibbo/styrerommet.

Økonomi

Styret har hatt en proaktiv økonomisk linje i perioden. Sameiet har de siste par årene nedbetalt om lag 8,7 MNOK på lån knyttet til nye varmtvannsberedere og garasjerehabilitering.

Gjennom justering av fellesutgifter og løpende økonomisk oppfølging har styret bygget opp egenkapital som har gjort det mulig å dekke deler av prosjektkostnadene uten tilsvarende låneopptak. Dette har bidratt til at sameiet etter styrets vurdering kun vil benytte om lag 60 MNOK av lånerammen til fasaderehabiliteringsprosjektet.

I forbindelse med det nødvendige takprosjektet med estimert kostnadsramme ca. 13,5 MNOK forventer styret at sameiets samlede lån bare må øke med om lag 5 MNOK fordi vi har klart å nedbetale 10 MNOK av kostnadene i fasadeprosjektet underveis i prosjektet. Styrets sterke fokus på økonomiplanlegging/-håndtering har derfor allerede gitt tydelig gevinst ved at sameiet kun må låne totalt 75 MNOK i stedet for 85 MNOK. I beste fall vil man på neste årsmøte kunne konkludere med at samlet låneopptak ble lavere enn 75 MNOK.

Styret vurderer at det igangsatte takprosjektet nødvendig for å gjennomføre påkrevde arbeider på tak og rekkverk, samtidig som sameiet fortsatt holder låneopptaket lavere enn det som ellers kunne blitt nødvendig. Styret forventer at påtroppende styre kan reforhandle forsikringsavtalen når takprosjektet er ferdig. Sameiets forsikringspremie har økt betydelig de siste årene, noe som spesielt skyldes lekkasjer fra takområdene.

Videre arbeid

Når fasadeprosjektet og det igangsatte takprosjektet er ferdigstilt, vurderer styret at sameiet har håndtert de mest prekære forholdene ved bygningsmassen.

Det gjenstår likevel flere viktige oppgaver for kommende periode. Dette gjelder blant annet:

- rehabilitering av fellesarealer og trapperom i JT 2, 8 og 12
- videre oppfølging av brannforebyggende tiltak
- revisjon av vedtekter og beboerreglement
- gjennomgang av ventilasjonsanlegg og eventuelle ulovlige tilkoblinger fra kjøkken og/eller bad
- etablering av rutiner for bruk og utleie av allrommet
- innkjøring av ny vaktmester/driftsleder
- eventuell utredning av videoovervåkning dersom årsmøtet vedtar dette, herunder kostnader, nytte og personvernhensyn
- vurdering av nedstøpte vannrør

Styret anbefaler at påtroppende styre viderefører en strukturert og langsiktig oppfølging av disse forholdene.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning av felleskostnadene fra april 2025.

Driftskostnadene er vesentlig høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak pågående fasaderehabilitering som primært skyldes avviket. Jf. note 7, gjelder ca. 55 millioner kroner vedlikeholdsarbeidene iht kontrakt med Oslo Murmesterbedrift.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak bevisst økonomioppfølging fra styret og forretningsfører, herunder tilknyttet delutbetaling av lånerammen på kr 70 millioner, som har gjort at sameiet har spart betydelige summer.

Resultat

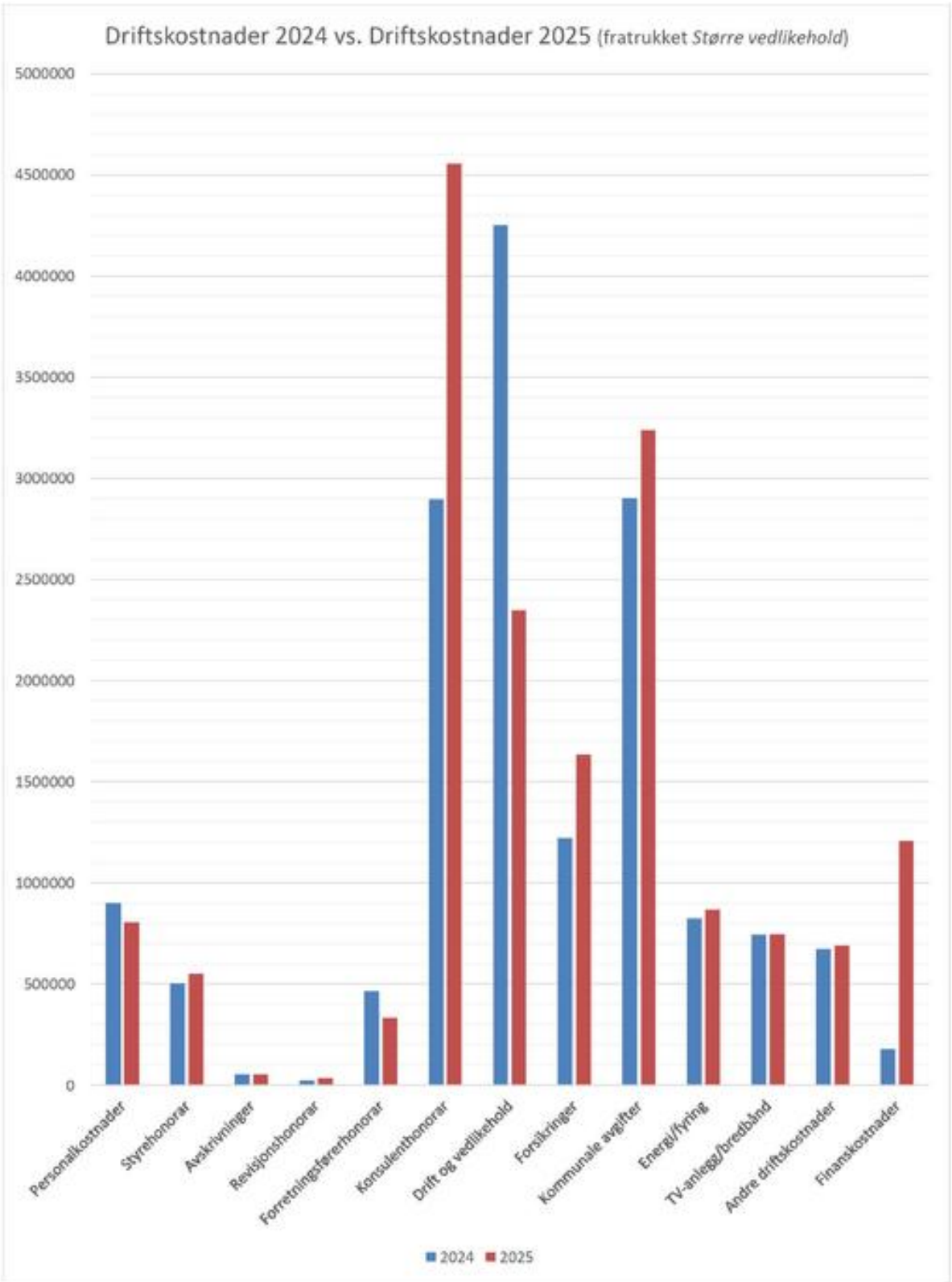
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Sameie hadde ved 31.12 negative disponible midler på kr 7 005 976. Dette er styret klar over og følger av at lånet delutbetales og leverandørgjelden pr. 31.12.2025 er høyere enn omløpsmidlene.




Driftskostnader 2024 vs. Driftskostnader 2025 (fratrukket Større vedlikehold)
5000000
4500000
4000000
3500000
3000000
2500000
2000000
1500000
1000000
500000
0
Personalkostnader
Styrehonorar
Avskrivninger
Revisjonshonorar
Forretningsførerhonorar
Konsulenthonorar
Drift og vedlikehold
Forsikringer
Kommunale avgifter
Energi/fyring
TV-anlegg/bredbånd
Andre driftskostnader
Finanskostnader
2024
2025

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET JORDAL TERRASSE
ORG.NR. 875992902, KLIENTNR. 1274

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 297 051	16 182 522	17 815 000	18 282 000
Ladeinntekter elbil		5 044	15 497	15 000	15 000
Andre inntekter	3	110 689	199 696	150 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**18 412 784**	**16 397 715**	**17 980 000**	**18 447 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-804 432	-900 038	-1 300 000	-1 103 700
Styrehonorar	5	-550 000	-500 000	-500 000	-550 000
Avskrivninger	13	-51 691	-51 691	0	0
Revisjonshonorar	6	-32 663	-22 502	-21 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-331 018	-463 870	-346 500	-345 000
Konsulenthonorar		-4 554 461	-2 896 763	-850 000	-600 000
Drift og vedlikehold	7	-56 746 162	-4 251 423	-1 479 000	-1 435 000
Forsikringer		-1 634 803	-1 222 014	-1 500 000	-2 012 000
Kommunale avgifter	8	-3 238 132	-2 899 993	-3 392 000	-3 325 000
Energi/fyring	9	-865 063	-823 390	-1 000 000	-823 000
TV-anlegg/bredbånd		-745 056	-744 857	-745 000	-745 000
Andre driftskostnader	10	-690 599	-672 033	-803 000	-913 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-70 244 080**	**-15 448 574**	**-11 936 500**	**-11 877 200**
DRIFTSRESULTAT		**-51 831 296**	**949 141**	**6 043 500**	**6 569 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	29 580	83 801	0	0
Finanskostnader	12	-1 207 003	-176 874	-6 009 000	-5 338 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 177 423**	**-93 073**	**-6 009 000**	**-5 338 000**
ÅRSRESULTAT		**-53 008 719**	**856 068**	**34 500**	**1 231 800**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	856 068		
Fra opptjent egenkapital:		-1 324 396	0		
Udekket tap:		-51 684 323	0		

SAMEIET JORDAL TERRASSE
ORG.NR. 875992902, KLIENTNR. 1274

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	60 822	112 513
SUM ANLEGGSMIDLER		**60 822**	**112 513**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		125 448	97 451
Forskuddsbetalte kostnader		16 424	16 294
Andre kortsiktige fordringer	14	7 579	846 288
Driftskonto OBOS-banken		514 070	1 797 194
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 907	34 662
Sparekonto OBOS-banken		4 743	996 492
SUM OMLØPSMIDLER		**676 170**	**3 788 381**
SUM EIENDELER		**736 992**	**3 900 893**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	1 324 397
Udekket tap	15	-51 684 323	0
SUM EGENKAPITAL		**-51 684 323**	**1 324 397**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	44 739 169	1 499 281
SUM LANGSIKTIG GJELD		**44 739 169**	**1 499 281**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		236 450	220 123
Leverandørgjeld		7 115 882	714 232
Skyldige offentlige avgifter	17	24 474	66 485
Påløpte renter		15 788	590
Annen kortsiktig gjeld	18	289 551	75 786
SUM KORTSIKTIG GJELD		**7 682 146**	**1 077 215**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**736 992**	**3 900 893**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2026
Styret i Sameiet Jordal Terrasse

Kristin Kvanum Serife Celik Kristian Kårstad

Christopher Gilbrant Kvarme Ola Sæthern

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	16 881 652
Felleskostnader (tilbakebetaling)	-228 496
Parkering	1 509 192
Lagerrom/bodrom	94 000
MC-plasser	24 240
Tomteleie	16 463
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**18 297 051**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Bodleie	800
Aimo Park Norway AS	24 777
Tilskudd fra Enova for energikartlegging (kostnadsført i 2024)	85 112
SUM ANDRE INNTEKTER	**110 689**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-483 751
Overtid	-13 050
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-21 600
Påløpte feriepenger	-61 055
Fri telefon	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-168 521
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-61 323
Annen refusjon	13 140
Gaver til ansatte	-5 000
Yrkesskadeforsikring	-1 400
Andre personalkostnader	-1 874
SUM PERSONALKOSTNADER	**-804 432**

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 tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-550 000
SUM STYREHONORAR	**-550 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-48 892

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-32 663
SUM REVISJONSHONORAR	**-32 663**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Plan- og bygningsetaten Oslo kommune, gebyrer	-50 060
Bymiljøetaten Oslo kommune, gebyrer	-21 492
Oslo Murmesterbedrift AS, fasaderehabilitering	-54 326 177
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-54 397 729**
Drift/vedlikehold bygninger	-611 314
Drift/vedlikehold VVS	-41 851
Drift/vedlikehold elektro	-29 551
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 299
Drift/vedlikehold heisanlegg	-129 060
Drift/vedlikehold brannsikring	-85 158
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-44 463
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 786
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 115 706
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-79 086
Kostnader leiligheter, lokaler	-152 159
Egenandel forsikring	-36 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-56 746 162**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-2 417 544
Renovasjonsgebyr	-820 588
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 238 132**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-865 063
SUM ENERGI / FYRING	**-865 063**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 500
Container	-52 976
Skadedyrarbeid	-16 294
Diverse utstyr	-6 717
Annet driftsmateriale	-18 253
Lyspærer og sikringer	-1 233
Vaktmestertjenester	-100 712
Renhold ved firmaer	-329 177
Andre driftskostnader	-18 283
Kontor- og datarekvisita	-4 858
Trykksaker	-8 683
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-600
Andre kostnader tillitsvalgte	-48 892
Andre kontorkostnader	-4 389
Telefon/bredbånd	-7 586
Telefon, annet	-6 682
Porto	-650
Drivstoff	-1 802
Vedlikehold biler/maskiner	-39 306
Bilgodtgjørelse	-1 210
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-2 326
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 000
Bank- og kortgebyr	-6 602
Øreavrunding	201
Velferdskostnader	-5 070
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-690 599**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 984
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 743
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	15 853
SUM FINANSINNTEKTER	**29 580**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-98 567
Pantegjeldsrenter	-1 106 093
Renter på leverandørgjeld	-2 343
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 207 003**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Porttelefonanlegg		
Tilgang 1991	325 915	
Avskrevet tidligere	-325 914	
		1
Feiemaskin		
Tilgang 2007	118 775	
Avskrevet tidligere	-118 774	
		1
Ladeplasser		
Tilgang 2019	74 213	
Avskrevet tidligere	-74 212	
		1
Lekeapparater		
Tilgang 2022	212 829	
Avskrevet tidligere	-127 697	
Avskrevet i år	-42 566	
		42 566
Parkeringsanlegg		
Tilgang 1991	41 820	
Avskrevet tidligere	-41 819	
		1
Sandstrøer		
Tilgang 2023	45 625	
Avskrevet tidligere	-18 250	
Avskrevet i år	-9 125	
		18 250
Varmepumpe		
Tilgang 1991	1 579 643	
Avskrevet tidligere	-1 579 642	
		1
Videoutstyr		
Tilgang 2007	79 596	
Avskrevet tidligere	-79 595	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**60 822**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-51 691**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ubrukt gavekort	3 000
Avsatt utfakturering til Aimo Park Norway AS	4 579
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**7 579**

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

Sameiet har negativ arbeidskapital som følge av store vedlikeholdskostnader.
Dette vil bli finansiert ved mer låneopptak.
Lånerammen er kr 70 000 000, og kun kr 43 387 500 er blitt utbetalt pr 31.12.2025.

	Garasje-regnskap	Fri egenkapital	Sum Egenkapital
Pr. 31.12.2024	1 221 008	103 389	1 324 397
Årets resultat	392 291	-53 401 010	-53 008 719
Pr. 31.12.2025	1 613 299	-53 297 621	-51 684 322

GARASJEREGNSKAP 2025

	Regnsk '25	**Budsj '25**
Inntekter	**1 509 192**	**754 416**
Utgifter		
Andel vaktmesterkostnad	-14 335	0
Strøm	-58 773	0
Forsikring	-161 684	-135 000
Øvrig vedlikehold	-882 109	-100 000
Sum utgifter	**-1 116 901**	**-235 000**
Resultat	**392 291**	**519 416**

Overskudd 2025 er overført garasjeregnskapet under egenkapital.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2022	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	8 500 719	
Nedbetalt i år	147 612	
		-1 351 669
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 30.03.26		
Opprinnelig 2025	-43 387 500	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-43 387 500
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-44 739 169**

NOTE 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-7 907
Skyldig arbeidsgiveravgift	-16 567
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-24 474**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-61 055
Avsatt tilbakebetaling av felleskostnader (utbetalt i 2026)	-228 496
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-289 551**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET JORDAL TERRASSE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET JORDAL TERRASSE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2LE1L-B0SEK-WOOOO-XVSSO-H6INU-Y2EY1

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-22 20:09:29 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2LE7L-B05EK-WOOOQ-XVSSO-H61NU-Y2EY1

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

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

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

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

PRO
BEA

DUE DILIGENCE

JORDAL TERRASSE



UTARBEIDET AV PROBEA AS FOR JORDAL TERRASSE

11.11.2025

Oppdragsgiver:	Sameiet Jordal Terrasse
Oppdragsgivers kontaktperson:	Kristin Kvanum, styreleder
Rådgivere:	Probea
Oppdragsleder:	Håvard Sletten
	Mathias Heierstad
	Ingvild Skonseng Bjerketvedt
	v/PROBEA

Versjon 2: 25.11.2025

INNHOLD

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

VEDLEGG

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

1 INNLEDNING

1.1 Oppdrag

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

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

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

1.2 Gjennomføring av oppdraget

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

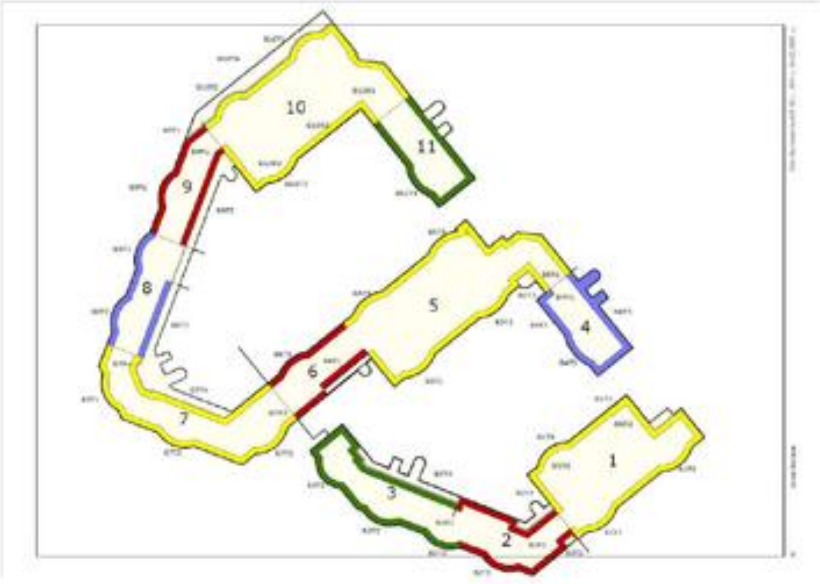
1.3 Eiendommen

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

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



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



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

2 Status godkjenninger – PBE og vedtekter

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

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

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

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

Figur 3: Oversikt endringer

3 Takterrassene

3.1 Funn og status i dag

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

To takterrasser er mindre enn tinglysning (S54, S281)

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

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

Syv har gjort endringer etter 1997 (S056, S057, S102, S163, S174, S286, S304)
Hvorav fem er styregodkjent (S102, S163, S174, S286, S304)
Fire er vedtektsfestet (S102, S163, S174, S286)
En er godkjent av plan og bygg (S304)
To er ikke styregodkjent (S056, S057)

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



Figur 4: Flyfoto 2025

3.2 Endringer fra byggeår til 1997

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

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

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

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

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

Figur 5: Oversikt seksjoner med endringer før 1997



Figur 6: Flyfoto 1997



Figur 7: Flyfoto 2001 – ingen synlig endring fra 1997

3.3 Endringer 1997 – d.d.

Det er utført flere endringer på takterrassene etter 1997.
Noen av endringene er søkt sameiet, andre er ikke. De som har søk sameiet har påtatt seg vedlikeholdsansvaret for takterrassen.

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

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

Figur 8: Matrise – endring etter 1997

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

3.4 Takreparasjoner

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

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

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

4 Oppsummering og innstilling

4.1 Oppsummering

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

4.2 Innstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo 11.03.2026

Søknad om utvidelse av takterrasse for seksjon 270, Jordal Terrasse 12

1. Bakgrunn for saken

Seksjonseier for seksjon 270, Trygve Prestegard, søker om tillatelse til å utvide eksisterende takterrasse. Det aktuelle takarealet som det søkes om å bruke, er i dag ubenyttet takareal som kun er tilgjengelig via seksjon 270. Arealet kan dermed ikke benyttes av andre.

Den eksisterende takterrassen har i dag en smal tarm som er vanskelig å utnytte, og en mindre utvidelse av arealet vil medføre en stor økning i brukervennligheten av dagens takterrasse for seksjons nr. 270, samtidig som det ikke vil medføre noen ulempe eller tap for sameiet.

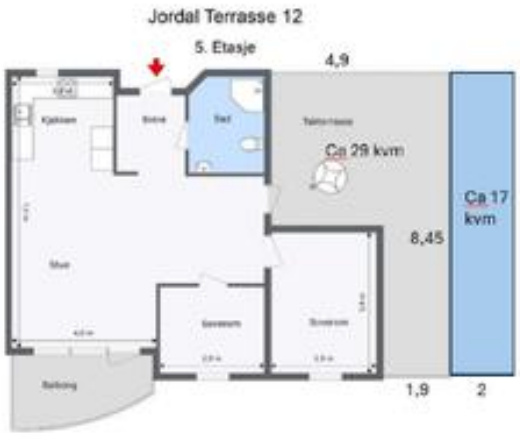
Formålet med utvidelsen er å oppnå en bedre utforming av eksisterende takterrasse, samt bedre utnyttelse av ellers ubrukelig og ubrukt takareal. Tiltaket vil gi økt bokvalitet og oppgradering av teknisk tilstand og estetikk på bygningsmassen.

Søknaden er i tråd med tidligere godkjente utvidelser av takterrasser i Jordal Terrasse sameie, og jeg håper at også vår søknad om utvidelse kan godkjennes av generalforsamlingen.

2. Beskrivelse av eksisterende terrasse og ønsket utvidelse

Eksisterende terrasse har et areal på ca. 29 m^2. Seksjonseier søker om å utvide terrassen med ca. 17 m^2, slik at total terrasseflate etter utvidelsen blir ca. 54 m^2.

Skisse omsøkt areal:





Plassering, eksisterende bygningsgeometri og tilbaketrukket plassering av terrassen gir ingen negative solforhold eller betydelig endringen av utsikt eller innsyn for andre

seksjoner. Utvidelsen skiller seg ikke fra tidligere godkjente utvidelser og vil ikke påvirke driften av byget, rømningsveier eller brannsikkerhet.

3. Økonomi, vedlikehold og gjennomføring

Seksjonseier forplikter seg til å:

- dekke alle kostnader ved prosjektering og gjennomføring av utvidelsen
- dekke alt fremtidig vedlikehold av det utvidede takarealet
- dekke kostnader ved eventuell lekkasje eller skade innenfor bruksrettsområdet

Tiltaket medfører ingen direkte eller indirekte kostnader, eller økte fremtidige utgifter for sameiet.

Tiltaket vil gjennomføres av fagkyndig entreprenør, i forbindelse med vedlikeholdsarbeidet på taket som skal gjennomføres våren 2026 og vil bli gjennomført av profesjonelle håndverkere.

Tiltaket innebærer bruk av fellesareal og krever generalforsamlingens godkjenning i henhold til eierseksjonsloven §19. Samtidig kreves vedtektsfesting av bruksretten, som dermed fordrer 2/3 flertall.

4. Forslag til vedtektsendring

Legges inn i §2 Organisering av sameiet og råderett:

«Seksjon 270 i Jordal Terrasse 12 har midlertidig enerett til det takarealet som ligger direkte inntil seksjonens terrasse, utvidet med totalt 17 m^2, som i dag er en del av sameiets fellesareal. Seksjonseier overtar alle kostnader ved oppgradering samt alt fremtidig vedlikehold av dette arealet. Bruksretten følger seksjonen ved eierskifte.»

5. Forslag til vedtak

Søknad om utvidelse av takterrasse for seksjon 270 godkjennes.
Følgende vilkår gjelder:

1. Alle kostnader bæres av seksjonseier.
2. Arbeidet utføres i forbindelse med vedlikeholdsarbeidet på taket
3. Bruksretten tillegges seksjonen og vedtektsfestes i samsvar med foreslått tekst.
4. Vedtektsendring krever 2/3 flertall.

1. Oppdraget

Sameiet Jordal Terrasse har bedt om en uavhengig juridisk vurdering i forbindelse med pågående sak om rehabilitering av takterrasser. Bakgrunnen er at styrets forslag om oppdatering og konsolidering av sameiets vedtekt § 3 – 2 om midlertidig enerett til bruk av fellesareal, ble nedstemt på et ekstraordinært årsmøte i april 2026.

Spørsmålet som ble stilt er om enkelte seksjoner kan gis midlertidig enerett til bruk av felles takareal uten at dette kompenseres økonomisk, for eksempel i form av leie eller tilsvarende vederlag. Spørsmålet som er stilt er igjen delt opp i to underkategorier:

- Kan sameiet, innenfor rammene av eierseksjonsloven, etablere eller videreføre midlertidige eneretter til bruk av fellesareal for enkelte seksjoner uten å kreve økonomisk vederlag, eller tilsier slike eneretter rettslig sett at sameiet bør kreve leie eller annen kompensasjon.

- Kan et årsmøtevedtak som gir eller forlenger midlertidige eneretter uten økonomisk kompensasjon sies å være i strid med hensynet til likebehandling av seksjonseiere, dvs. kan et slikt vedtak være rettslig "sårbart" for innsigelser fra mindretall eller enkelteiere. (seksjon 270 har ikke denne retten i dag, men ønsker den. De andre seksjonseierne som i dag har midlertidig enerett til omtrent 2047, har ikke betalt noe vederlag for denne retten)

Vurderingen bes basert på tilgjengelig dokumentasjon, herunder en Due Diligence-rapport fra Probea AS, årsmøtevedtak, gjeldende vedtekter og relevante bestemmelser i eierseksjonsloven.

Sameiets styre har bedt om at vurderingen utformes slik at den kan benyttes som beslutningsgrunnlag for ordinært årsmøte som skal avholdes 10. juni 2026.

2. Rolle og bakgrunn

Undertegnede, advokat Knut-Andreas Kjelland, har påtatt seg å utrede de skisserte problemstillinger.

Advokat Knut-Andreas Kjelland, har sitt nedslagsfelt i Oslo og Drammen. En betydelig del av praksisen relaterer seg til fast eiendom og eiendomsrelatert juss, de siste 15 år med en voksende andel sameier og borettslag. Undertegnede bistår også seksjons- og andelseiere, knyttet til rettighetsspørsmål og annet.

Som ledd i denne praksis har undertegnede ved flere tidligere anledninger vært engasjert av Sameiet Jordal terrasse i ulike saker og problemstillinger. Undertegnede bistod sameiet i sak mot en seksjonseier i 2023 (Oslo tingrett, 23-193892TVI-TOSL/04). Sameiet vant frem med påstand om at en del av sameiets fellesareal, som var ulovlig innlemmet i og påstått seksjonert sammen med seksjonseiers boligseksjon, tilhørte fellesskapet, dvs. sameiet. Den senere tid er det etter henvisning

ADV. KNUT-ANDREAS KJELLAND - MNA
Øvre Torg gate 9
3017 DRAMMEN
Tlf.: 48 19 56 77
E-post: kak@kjellandco.no
Web: kjellandco.no
Klientkonto: 1503.84.53340
Driftskonto: 1503.84.34680

fra sameiets styre gitt rådgivning i forbindelse med naboklager og fravikelse. Det er etter henvisning fra sameiets styre også gitt bistand til enkeltstående sameiere (dog ikke mot sameiet).

3. Underlag, forutsetninger og presiseringer

Sameiet Jordal terrasse består som kjent av 312 boligseksjoner hvorav de fleste har balkonger. Et antall på 20 – 21 seksjoner som ligger i de øverste etasjene har tilgang på takterrasser. Ordningen fremstår som forutsatt gjennom bygningsstruktur og -tegninger som har vært gjennomgått av PROBEA i forbindelse med takprosjektet i sameiet.

Undertegnede har gjennomgått sameiets opprinnelige vedtekter (vedtatt på konstituerende sameiermøte den 6. juni 1991 og ekstraordinært sameiermøte den 28. september 1992). Ut fra den tiden som har stått til rådighet er også opprinnelige byggetegninger og seksjoneringstegninger delvis gjennomgått sammen med gjeldende vedtekter vedtatt 24.04.2019, senest oppdatert 06.05.2021. Innkalling til ekstraordinært årsmøte for 2026 er gjennomgått, inkludert forslag til endring av og opprydding i vedtektsbestemmelsen i § 3 – 2.

I forbindelse med den utredning som her foreligger er dokumentet «Due Diligence», datert 11.11.2025, levert av sameiets samarbeidspartner PROBEA, gjennomgått, og de faktiske forhold slik de her beskrives er lagt til grunn.

Av rapporten fremgår at nesten alle de 20 – 21 seksjoner som har tilgang på takterrasse hadde terrasse tilsvarende dagens omfang allerede i 1997 (flyfoto). Undertegnede oppfatter at det kan ha vært avvik fra seksjoneringstegningene som fulgte seksjoneringsvedtaket allerede fra ferdigstillelsen. Gjennomgang av seksjoneringstegningene viser lignende eksempler på avvik andre steder i sameiet, men det vites ikke sikkert hvordan leilighetene ble levert av byggherre og overtatt av førstegangskjøperne. Basert på det nevnte underlag synes imidlertid disse seksjoner (20 – 21) å ha opprinnelige rettigheter knyttet til takarealet og at dette har vært forutsatt.

Slik undertegnede oppfatter sitt mandat knytter det seg til sameiets rolle i dag, med spørsmål om de vedtektsfestede eneretter sameiet «etablerer» eller «viderefører» i forlengelsen av opprinnelsesrettighetene, kan opprettholdes uten økonomisk kompensasjon. Det er opplyst at forestående søknadsprosess mot Oslo kommune med innhenting av offentlig godkjenning, nødvendiggjør samordnet søknadsprosess basert på det vedtektsforslag som nå skal voteres over

Rettigheter som av sameiet er etablert eller videreført synes å gjelde de utvidelser som er skjedd etter 1997 (7 – 8 seksjoner) for så vidt disse er omsøkt og vedtektsfestet. Hvilke seksjoner dette er, fremgår av gjeldende vedtekter av 24.04.2019, senest oppdatert 06.05.2021, nemlig seksjon 90, 102, 163, 174, 281, 282, 286 og 304. I forbindelse med den foreslåtte vedtektsendring (§ 3 – 2) er også en ytterligere seksjon nå omsøkt og foreslått vedtektsfestet, dvs. seksjon 270.

Spørsmålet blir for disse seksjonene:

- Kan vedtekter som i dag gir eneretter til bruk for bestemte deler av sameiets fellesareal (i tilknytning til takterrassene) opprettholdes uten at det betales for rettighetene i form av vederlag, kompensasjon eller leie, eller må de tilsidesettes som ugyldige? Det samme spørsmålet melder seg for nye eneretter som etter votering skal inn i vedtektene.

Slik undertegnede ser det, er dette er for det første et spørsmål om slike enerettigheter lovlig kan etableres på fellesareal. For det andre aktualiseres spørsmålet om det såkalte mindretallsvernet.

Mindretallsvernet går ut på at enkelte sameiere ikke skal kunne motta urimelige fordeler på bekostning av de andre sameierne. Innvendingen som er fremsatt, og som i denne fremstillingen drøftes, er om fordelene knyttet til enerettigheter på fellesareal (tak) kan opprettholdes (videreføres) uten at det av de utvalgte rettighetshavere, betales vederlag for den fordelen.

Ettersom kun de nevnte spørsmål er oppfattet som kritiske å få avklart for sameiets forestående årsmøte, og som det er bedt om en vurdering av, er det kun disse spørsmål som er tatt opp til vurdering i denne fremstilling. Spørsmålene kan ha kontaktflate mot beslektede spørsmål. Slike spørsmål er ikke drøftet.

4. Spørsmålet om det kan etableres eneretter til bruk av bestemte deler av fellesarealet – rettslig utgangspunkt

4.1 Kort historikk

Et naturlig sted å begynne, er spørsmålet om det overhodet kan etableres eneretter for enkelt sameiere på deler av sameiets areal som er ment som felles for alle sameierne (såkalt fellesareal).

Spørsmålet er naturlig å stille fordi særkjennetegnet ved et sameie regulert som et eierseksjonssameie, nettopp er at sameierne har eksklusiv bruksrett til en boligseksjon, men at de deler resten av eiendommen – fellesarealet – med de andre seksjonsinnehaverne (alle på lik linje).

Ettersom denne eierformen etter hvert tvang seg frem i praksis ble den lovfestet og anerkjent gjennom den første eierseksjonsloven som ble vedtatt den 04.03.1983 (nr. 7). Eierseksjonsloven av 04.03.1983 nr. 7 ble så avløst av eierseksjonsloven av 23.05.1997 nr. 31, i krafttrådt 01.01.1998.

Frem til 1997 hadde sannsynligvis praksis vist et uomgjengelig behov for en viss oppmykning av eierseksjonens struktur, med det skarpe skille mellom enerett til bruk av seksjonen på den ene side og fellesareal åpent for alle, på den annen.

Eierseksjonsloven av 1997 § 19 femte ledd, lød derfor:

> *I vedtektene kan det gis bestemmelser om midlertidig enerett for en eller flere sameiere til bruk av bestemte deler av fellesarealene og om vilkårene for slik enerett. Begrensningen i § 6 annet ledd tredje punktum gjelder tilsvarende.*

De utvidelser som er skjedd i årene etter 1997 har sannsynligvis blitt vedtektsfestet de påfølgende år, eller senest den 24.04.2019, revidert 06.05.2021.

Eierseksjonsloven av 1997 ble avløst av nåværende lov av 16. juni 2017 nr. 65, og det skal i forlengelsen av den redegjørelse som her er gitt, tas et blikk på dagens lov.

4.2 Dagens lov og rettslige utgangspunkt

Loven av 16. juni 2017 nr. 65 viser at eierseksjonsordningens system selvsagt er videreført. Det rettslige utgangspunkt gjenfinnes i § 25 første og annet ledd:

> *«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.*

Seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å bruke fellesarealene på lik linje med andre og under hensyn til disses tilsvarende rett.

Unntaket for eksklusive bruksrettigheter på bestemte deler av fellesarealet er for rene boligsameier videreført i eierseksjonsloven § 25 femte ledd:

> *«I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Begrensningen i § 7 annet ledd gjelder på samme måte.»*

I sameier som inneholder næringsseksjoner gjenfinnes unntaket i eierseksjonsloven § 25 sjette ledd:

> *«I sameier som inneholder næringsseksjoner, kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. I vedtektene kan det også fastsettes at det til to eller flere seksjoner skal knyttes slik enerett i mer enn tretti år, eller uten tidsbegrensning. I sameier hvor næringsseksjonene bare skal brukes av boligseksjonene til parkering, boder eller annet, kan slik enerett likevel ikke gjelde for mer enn tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av enerett etter første til tredje punktum, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av enerett for inntil tretti år krever samtykke fra seksjonseierne som får eneretten, mens samtykke fra alle seksjonseierne kreves hvis eneretten varer i mer enn tretti år eller er uten tidsbegrensning. Endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Begrensningen i § 7 annet ledd gjelder på samme måte.»*

Sondringen mellom de rene boligsameier og de boligsameier som også har næringsseksjoner fremstår for formålet her som mindre viktig, men tas med for med sikkerhet å dekke opp for den faktiske situasjonen i sameiet.

4.3 Oppsummering

Hovedregelen er for rene boligsameier så vel som boligsameier med næringsseksjoner at seksjonseiere i vedtekt kan gis enerett til bruk av bestemte deler av fellesarealene, avvikende fra lovens normale ordning. Ut fra en «fra det mer til det mindre» betraktning kan det også knyttes vilkår til eneretten.

Det rettslige utgangspunkt må derfor være at etablering av eneretter på bestemte deler av fellesarealene i dag representerer lovlige ordninger.

Spørsmålet er etter dette om de aktuelle sameiernes (hvis seksjoner er oppgitt ovenfor) vedtektsfestede rettigheter kan opprettholdes vederlagsfritt. I tillegg til dette skal det på forestående årsmøte tas stilling til tilsvarende vedtekts-festing av bruksrett for en ytterligere seksjon (270).

5. Mindretallsvernet – mulig krenkelse?

5.1 Kort presentasjon av mindretallsvernet

Mindretallsvernet setter en grense for hva som lovlig kan vedtas eller besluttes av et flertall på bekostning av et mindretall. Dersom en vedtatt ordning eller beslutning støter an mot mindretallsvernet, er vedtaket eller beslutningen ugyldig og mindretallet – det være seg en enkelt

seksjonseier eller flere – kan kreve beslutningen tilsidesatt som ugyldig. Mindretallsvernet er en individualrettighet og den er absolutt og ukrenkelig.

I dagens eierseksjonslov er mindretallsvernet uttrykkelig fremhevet og lagt inn som en begrensning på:

1). Hva som er lovlige vedtektsbestemmelser (uansett om de er fattet med nødvendig flertall), jf. eierseksjonsloven § 27 tredje ledd:

> *«Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.»*

2). Hvilke beslutninger årsmøtet lovlig kan fatte, jf. eierseksjonsloven § 40 annet punktum:

> *«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.»*

3). Hvilke beslutninger eierseksjonssameiets styre lovlig kan fatte, jf. eierseksjonsloven § 58 annet ledd:

> *«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.»*

Mindretallsvernet går «som en rød tråd» gjennom hele loven, men selve definisjonen – grensen for hva et flertall lovlig kan gjøre på bekostning av et mindretall – er likt formulert i alle de tre bestemmelsene.

I saken her vil det være eierseksjonslovens bestemmelse i § 27 tredje ledd (vedtektsbestemmelsene) og eierseksjonsloven § 40 annet punktum (årsmøtets beslutninger) som formelt sett representerer de rettslig relevante skranker.

Selv om de tre bestemmelsene har identisk ordlyd, kan konteksten for tolkningen av denne ordlyden selvsagt variere alt ettersom det er snakk om vedtektsbestemmelser, årsmøtets beslutninger eller styrets beslutninger.

Det springende punkt i gjennomgangen nedenfor blir, som nevnt, om de etablerte eller påtenkte eneretter kan etableres uten noen form for vederlag til sameiefellesskapet uten å krenke mindretallsvernet.

Disse spørsmålene kan som nevnt ha kontaktflate mot beslektede spørsmål som ikke drøftes her.

5.2 Vurdering av om mindretallsvernet er krenket

5.2.1 Noen utgangspunkter

Både i forhold til opprinnelige eneretter og senere vedtektsfestede eneretter eller utvidelser, står lovens kriterium for når mindretallsvernet er krenket, sentralt, nemlig spørsmålet om vedtekten eller beslutningen er:

> *«....egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning»*

Det fremgår av forarbeidene til denne bestemmelsen, jf. Prop. 39 L (2016 – 2017) side 184, at vurderingen av «urimelig fordel» må avgjøres etter en objektiv avveining av interessene til den eller de som oppnår fordelen mot interessen til den eller de som påføres ulempe. Samme sted omtales en

beslutning som gir en «urimelig fordel» som synonymt med at «flertallet har misbrukt sin stemmeovervekt». Dette korresponderer med uttalelsene i forarbeidene til eierseksjonsloven av 1983, jf. Ot. Prp. Nr. 48 (1981 – 1982) side 20, som forutsatte at loven ble supplert av alminnelige prinsipper om at flertallet ikke må misbruke sin myndighet i sameiet.

Forarbeidenes henvisning til misbruk indikerer at det er en viss terskel før ugyldighet kan statueres på grunnlag av mindretallsvernet.

En lignende uttalelse finnes i lovkommentaren til eierseksjonsloven, hvor det om mindretallsvernet (punkt 5.2) sies at:

> *«Det er ikke til å unngå at enkelte beslutninger i et sameie er til fordel for noen og til ulempe for andre seksjonseiere. Bestemmelsen i § 40 tar sikte på å hindre at flertallet treffer beslutninger eller iverksetter tiltak som gir enkelte – seksjonseiere eller andre – en urimelig fordel. Og det er bare urimelige fordeler som oppnås på andre seksjonseiere bekostning som rammes av bestemmelsen ...»*

5.2.2 Presiseringer

Vurderingen av om de aktuelle sameiere er gitt eller gis en *«urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning»* kan slå ulikt ut alt ettersom det er snakk om å sette til side allerede vedtektsfestede rettigheter, eller om det er snakk om et årsmøtevedtak som tildeler eller viderefører nye rettigheter.

Rent generelt skal det mye til å oppheve etablerte og vedtektsfestede ordninger. Foruten innrettelsen og mulige investeringer for dem som har rettigheten, kan også senere erververe ha kjøpt en seksjon og investert i tillit til rettighetene. Også øvrige kjøpere av seksjoner i sameiet aksepterer på sett og vis vedtektsbestemmelsene ved kjøpet. Av disse grunner bør normalt terskelen får å konstatere myndighetsmisbruk, med reversering av etablerte tilstander som konsekvens, være relativt høy.

Utover dette vil det imidlertid være de samme momenter som gjør seg gjeldende ved vurderingen av om det er grunnlag for å tilsidesette allerede vedtektsfestede rettigheter, som ved vurderingen av spørsmålet om å tilsidesette årsmøtevedtak som innfører eller viderefører nye rettigheter, samtidig som grensen mellom disse – i dette tilfellet – er flytende. Den videre drøftelse har forestående årsmøtevedtak for øyet.

5.2.3 Vurdering

Selv om vurderingen knyttes an til det forestående årsmøtet, og det forslag som er lagt frem for vedtagelse, kjennetegnes problemstillingen som står til vurdering av at det fåtall seksjonseiere det gjelder (jf. opplistingen ovenfor), har disponert et takareal allerede fra etableringen av sameiet, noe som sannsynligvis har vært forutsatt ved etableringen av sameiet. Spørsmålet gjelder utvidelser – for de fleste, nå etablerte forhold – i tilknytning til disse opprinnelige rettigheter.

Et sentralt moment i vurderingen av om en flertallsbeslutning representerer myndighetsmisbruk, det vil si om urimelige fordeler oppnås på andre sameieres «bekostning», er nettopp at vedtektsbestemmelsen eller beslutningen som skal fattes, må påføre andre en økonomisk belastning eller faktiske ulemper.

Noen tenkte eksempler:

- Alle seksjonseierne får økonomisk fordel av at deler av tomten leies bort til utenforstående, men bortleien kan føre til at enkelte seksjonseiere påføres en urimelig ulempe ved at de ikke lenger kan benytte et areal som ligger i tilknytning til deres bruksenheter (hentet fra Eierseksjonsloven 2017: Lovkommentar).

- Alle sparer penger på at vedlikeholdet begrenses, men en beslutning om å unnlate vedlikehold kan føre til urimelige ulemper for enkelte, for eksempel hvis heisen i en oppgang ikke vedlikeholdes, slik at brukerne av denne oppgangen må benytte trappen (hentet fra Eierseksjonsloven 2017: Lovkommentar).

- Flertallet på årsmøtet vedtar å bygge en stor redskapsbod, som alle skal bruke, men som plasseres slik at én seksjonseier i første etasje får hyppig trafikk av de andre seksjonseierne som skal bruke boden, rett utenfor baderomsvinduet sitt (merknad til utkastet, Prop. 39 L (2016-2017)

- Det ble gjort kostbare reparasjoner av heisen i fire av sameiets syv blokker. Anførsel om at dette utgjorde myndighetsmisbruk fordi det representerte en urimelig ulempe for de sameiere som ikke nøt godt av tiltaket, førte ikke frem. Saken (Rt. 2013 side 1508) ble avgjort på annet grunnlag, men med sammenfallende vurdering som etter 1997-loven § 32. (I denne saken har det vært hevdet at resultatet ville ha blitt det motsatte dersom det var snakk om installasjon av nye heiser).

Et vesentlig poeng i vår sak er at fellesskapet – slik saken er opplyst – ikke fra før av har hatt tilgang til de aktuelle tak-arealer. Dersom fellesskapet hadde blitt avskåret fra å bruke, ha nytte og glede av fellesareal som ligger åpent for alle, fordi det ble besluttet at de kun skulle brukes av et fåtall utvalgte, kunne det ha vært nærliggende å snakke om en urimelig fordel, i alle fall om de få utvalgte ikke kompenserte for fordelen. Slik saken er opplyst har de aktuelle arealer ingen aktuell eller fornuftig alternativ anvendelse, og det oppstår dermed heller ingen ulempe eller tap for fellesskapet ved at de tas i bruk av de som kan.

Det er opplyst at – og lagt til grunn for redegjørelsen her – at sameiet har undersøkt muligheten for montering av solcellepaneler på takflatene. Tilbakemeldingen skal ha vært at dette ikke er et regningssvarende prosjekt.

Dersom øvrige sameiere er avskåret fra nødvendige installasjoner eller påkrevd infrastruktur som rømningsveier eller lignende, eventuelt dersom slike tilganger vanskeliggjøres, blir vurderingen fort en annen. Det er ikke opplyst om eller funnet informasjon som indikerer det.

En annen mulig innvending kan være økt fare for andre ulemper, for eksempel som følge av annen type bruk på grunn av utvidet areal, økt mulighet for skader, lekkasjer eller lignede (hvis kostnader skal dekkes av det aktuelle seksjonsinnehaver). Men slike typer ulemper fremstår som temmelig hypotetiske. Dessuten er utvidelsene for de fleste allerede gjennomført i praksis, så vidt vites uten at problemer er rapportert om.

Sameiet har benyttet seg av adgangen i eierseksjonsloven § 25 til å knytte vilkår til rettigheten ved at kostnadene forbundet med oppgradering og alt fremtidig vedlikehold av arealet etter vedtekts-forslaget skal belastes seksjonsinnehaveren eller den som overtar seksjonen ved eierskifte. Et årsmøtevedtak om videreføring av rettigheter knyttet til de aktuelle takterrassearealer, skal derfor ikke påføre fellesskapet kostnader.

Arealene oppfattes som nevnt ikke å ha noen verdi for fellesskapet ettersom hverken disse eller andre kan nyttiggjøre seg arealet. Arealet kan neppe heller leies ut eller på annen måte gi avkastning til de sameiere som gis rettigheter, annet enn den bruksverdi de kan ha av det i takt med de investeringer som gjøres. Det kan kanskje innvendes til dette at utsikten til en utvidet takterrasse kan influere på prisen som oppnås ved salg, men om dette representerer noe kalkulerbart, fremstår som usikkert.

Synspunktet blir mer at den bruksverdien utvidelsene har for dem det gjelder, representerer en ulempe for fellesskapet så lenge ikke oppnådd bruksverdi for disse få, konverteres til leiebetaling for de andre, en leiebetaling som fordelt på et stort antall sameiere kanskje hadde blitt mer symbolsk enn reel.

En betraktning om myndighetsmisbruk er normalt mer nærliggende i situasjoner hvor et flertall gjennom stemmegivningen ivaretar egne interesser på bekostning av et mindretall som alene sitter igjen med ulempene, som i eksemplene over. At et flertall (2/3) på årsmøtet tvert imot stemmer for et vedtak som gir et fåtall seksjonseiere med tilgang til takterrasser – som de eneste som kan nyttiggjøre seg tilstøtende areal – en utvidet enerett, representerer etter min vurdering neppe flertallsmisbruk av myndighet, med den konsekvens at et mindretall kan kreve opphevet flertallets beslutning som urimelig i ettertid.

Det kan spørres om vurderingen hadde blitt en annen dersom et flertall hadde ønsket å gi et fåtall med takterrasser «blankofullmakt» til gedigne utvidelser, slik at «privilegiene» ble helt uforholdsmessige, tross beskjedne ulemper for de andre. Ut fra tegninger og oppgitte mål på utvidelsene synes imidlertid ikke det å være situasjonen her. Dessuten er det vanskelig å se for seg at et flertall hadde stemt for en slik løsning uten at de var stilt gjenytelser i utsikt. Saken her gir ingen foranledning til å gå inn på slike spørsmål.

Ut fra foreliggende materiale, og basert på de spørsmål som er stilt, er det mitt inntrykk at mindretallets rettigheter ikke krenkes ved at det ikke ytes vederlag for rettighetene knyttet til foreliggende vedtektsforslag.

5.2.4 Senere opphevelse av vedtak

Dersom årsmøtet gir nødvendig flertall for en beslutning, og vedtak fattes, står vedtaket seg, for eksempel i form av en vedtektsbestemmelse.

Virkningen av at flertallet likevel har misbrukt sin stemmeovervekt, er at beslutningen er ugyldig dersom dette anfektes av noen seksjonseier.

Spørsmål om mindretallsvernet er krenket kan forandre seg over tid. Dersom det ikke eksisterer ulemper på beslutningstidspunktet, eller at de på beslutningstidspunktet ikke fremstår som vesentlige, kan mindretallsvernet likevel påberopes senere, dersom beslutningen på sikt vil påføre noen seksjonseiere urimelige ulemper.

Seksjonseier som vil gjøre gjeldende at styret, forretningsfører eller et flertall på årsmøtet har misbrukt sin myndighet, må bringe saken inn for domstolen for å få beslutningen opphevet. Før saken bringes inn for domstolen, bør seksjonseiere som mener sine rettigheter krenket, kreve den behandlet i et ordinært eller ekstraordinært årsmøte for mulig opphevelse. Når saken bringes inn for domstolen, anlegges den mot styrets leder. Loven inneholder ingen frist for å anlegge søksmål, men et eventuelt restitusjonskrav vil være en fordring som foreldes etter foreldelseslovens regler.

6. Konklusjon og oppsummering

Konklusjonen er at det på vilkår er adgang til å gi midlertidige eneretter på bestemte deler av fellesarealet, og at mindretallsvernet ut fra foreliggende materiale ikke fremstår som krenket ved at vederlag ikke ytes.

Spørsmål eller innspill til denne vurderingen kan rettes til undertegnede, telefon 48 19 56 77 eller epost: kak@kjellandco.no

Med vennlig hilsen

Knut-Andreas Kjelland
Advokat MNA

§ 3–2 Midlertidig enerett til bruk

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

(1) Seksjon 90 i Jordal Terrasse 6 har midlertidig enerett til ca. 3 m^2 av sameiets fellesareal for oppsetting av platting. Seksjon 90 overtar alle kostnader ved oppgradering og alt fremtidig vedlikehold av dette arealet.

(2) Seksjon 102 i Jordal Terrasse 6 har midlertidig enerett til den delen av taket som tilstøter seksjonens terrasse. Seksjon 102 overtar alle kostnader ved oppgradering og alt fremtidig vedlikehold av dette arealet. Eneretten gjelder i 30 år fra årsmøtevedtak av 10.06.2026.

(3) Seksjon 163 i Jordal Terrasse 8 har midlertidig enerett til 30 m^2 av taket som tilstøter seksjonens terrasse, tre meter ut fra opprinnelig terrasse, avgrenset i henhold til vedtatte byggetegninger behandlet på ordinært årsmøte 10. juni 2026. Seksjon 163 overtar alle kostnader ved oppgradering og alt fremtidig vedlikehold av dette arealet. Eneretten gjelder i 30 år fra årsmøtevedtak av 10.06.2026.

(4) Seksjon 174 i Jordal Terrasse 8 har midlertidig enerett til takareal som tilstøter seksjonens terrasse, tre meter ut i lengde og opptil 30 m^2, avgrenset i henhold til vedtatte byggetegninger behandlet på ordinært årsmøte 10. juni 2026. Seksjon 174 overtar alle kostnader ved oppgradering og alt fremtidig vedlikehold av dette arealet. Eneretten gjelder i 30 år fra årsmøtevedtak av 10.06.2026.

(6) Seksjon 281 i Jordal Terrasse 12 har midlertidig enerett til takareal som tilstøter seksjonens terrasse, 2,5 meter ut i lengde og 8,5 meter i bredde, tilsvarende opptil 21,25 m^2, avgrenset i henhold til vedtatte byggetegninger behandlet på ordinært årsmøte 10. juni 2026. Seksjon 281 overtar alle kostnader ved oppgradering og alt fremtidig vedlikehold av dette arealet. Eneretten gjelder i 30 år fra årsmøtevedtak av 10.06.2026.

(7) Seksjon 282 i Jordal Terrasse 6 har midlertidig enerett til takareal som tilstøter seksjonens terrasse, opptil 20 m^2, med krav om minimum 1 meter avstand til gesims mot seksjon 281, avgrenset i henhold til vedtatte byggetegninger behandlet på ordinært årsmøte 10. juni 2026. Seksjon 282 overtar alle kostnader ved oppgradering og alt fremtidig vedlikehold av dette arealet. Eneretten gjelder i 30 år fra årsmøtevedtak av 10.06.2026.

(8) Seksjon 286 i Jordal Terrasse 12 har midlertidig enerett til den delen av taket som er en del av sameiets fellesareal og som tilstøter takterrassen til seksjon 286, opptil 43 m^2, avgrenset i henhold til vedtatte byggetegninger behandlet på ordinært årsmøte 10. juni 2026. Seksjon 286 overtar alle kostnader ved oppgradering og alt fremtidig vedlikehold av dette arealet. Eneretten gjelder i 30 år fra årsmøtevedtak av 10.06.2026.

(9) Seksjon 304 har midlertidig enerett til takareal som tilstøter seksjonens terrasse, to meter ut i lengde og opptil 15 m^2, avgrenset i henhold til vedtatte byggetegninger behandlet på ordinært årsmøte 10. juni 2026. Seksjon 304 overtar alle kostnader ved oppgradering og alt fremtidig vedlikehold av dette arealet. Eneretten gjelder i 30 år fra årsmøtevedtak av 10.06.2026.

(10) Endringer i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra berørte seksjonseiere. Eventuelle utvidelser skal vurderes opp mot bygningens tekniske tilstand. Skader på

fellesarealer som følge av tiltak gjennomført innenfor det midlertidige enerettsområdet, er seksjonseiers ansvar.

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



Omfang opprinnelige lemasser

Omfang lemasser som bygget

Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
A	15.03.2026	Oppdatering lekemasser	RG	YF

Blokk

Tegningsnr.
A.11-080

Index
A

Innhold
Plan Tak

Tiltakshaver
Sameiet Jordal Terrasse
Jordal Terrasse 2 m.fl.

Tiltakshavers konsulenter

Prosjekt
Jordal Terrasse

Prosjektnr.
10240360

ARK
RIB
RIE
RIV
RIBR
LARK
Utgår

Dark Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 136 0277 OSLO
TLF. 23 13 12 80 FAX. 23 13 12 81 darkarkitekter.no

Innhold
Plan Tak

Tegningsstatus
Nabovarsel oppdatering lekterrasser

Oppdragsnr.

Vedleggsnr.
E-02

Målestokk
1 : 200

Tegningsnr.
A.11-080

Index
A



Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
A	15.03.2026	Oppdatering tekkonsaser	RG	TF

Blokk: A.11-080 — Index: A

Innhold: Plan Tak

Tiltakshaver: Sameiet Jordal Terrasse
Jordal Terrasse 2 m.fl.

Tiltaksklasse:

Prosjekt: Jordal Terrasse — Prosjektnr.: 10240360

ARK
RIB
RIE
RIV
RIBR
LARK
Viser

Dark Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 136 0277 OSLO
TLF. 23 13 12 80 FAX. 23 13 12 81 darkarkitekter.no

Innhold: Plan Tak

Tegningsstatus: Nabovarsel oppdatering takterrasser
Oppdragsnr.:
Vedleggsnr.: E-02

Målestokk: 1 : 200 — Tegningsnr.: A.11-080 — Index: A

Søknad til årsmøtet om å få kjøpe areal for markterrassen

Bakgrunn

Jeg kjøpte seksjon nummer 8 i Jordal Terrasse 2 den 05.06,2023. I salgsoppgaven fremgikk det at seksjonen disponerte eller eide arealet med bredde 1,45 m og lengde 4,80 m der markterrassen vår var plassert. Jeg hadde ingen grunn til å tvile på at dette var korrekt, og jeg mener fortsatt at det er rimelig til å legge til grunn at seksjonen var ment å omfatte markterrassen utenfor balkongdøren.

I forbindelse med rehabiliteringsprosjektet ble, som kjent, alle de gamle markterrassene – både med og uten utvidelser – fjernet og erstattet med nye.

Min markterrasse ble imidlertid ikke erstattet. Jeg kontaktet derfor styret og etterlyste ny markterrasse. Styret fulgte opp saken overfor Probea og Oslo Murmesterbedrift (OMB), og opplyste deretter at min markterrasse ikke var inntatt i seksjoneringsbegjæringen.

Mer enn 30 år senere er det vanskelig å fastslå den eksakte årsaken til at markterrassen ikke ble meldt inn som del av seksjoneringsbegjæringen. Det som imidlertid synes klart, er at Eiendomssanering (byggherren) vedla et salgsprospekt til seksjoneringsbegjæringen - i stedet for tegninger som viste den faktiske seksjoneringen etter endringene fra salgsprospektet.

Dokumentasjon

Da det også viste seg å være avvik mellom innsendte tegninger for takterrassene og de arealene som faktisk har vært brukt som takterrasser, gikk styret, sammen med OBOS og Probea, grundigere inn i saken. De gjennomgikk blant annet historiske flyfoto. I denne gjennomgangen fant de et flyfoto fra 1991 – det vil si fra tiden da sameiet fortsatt var under oppføring – som tydelig viser at det var etablert terrassegulv foran min seksjon. Senere flyfoto er mindre tydelige på grunn av blant annet farger, lavere oppløsning og skyggeforhold. Etter vårt syn er derfor flyfotoet fra 1991 den sterkeste dokumentasjonen på at seksjonen alltid har hatt markterrasse. Bildet er hentet fra https://kart.1881.no/?query=jordal%20terrasse; velg historiske foto fra 1991.



Det som ytterligere understøtter at Eiendomssanering endret plantegningene fra salgsprospektet til seksjoneringsbegjæringen, er at vår leilighet i salgsprospektet er vist med innadgående balkongdør, slik seksjonene med fransk balkong normalt har. Vår verandadør har imidlertid alltid slått utover, noe som er vanlig der det er balkong eller terrasse.

Vurdering

At balkongdøren vår alltid har vært utadslående, at seksjonen til enhver tid har hatt markterrasse, og at flyfotoet fra 1991 dokumenterer at terrassen eksisterte allerede mens sameiet var under oppføring, bør etter vårt syn være tilstrekkelig dokumentasjon for at det ved seksjoneringen har skjedd en uheldig feil eller unnlatelse. Dette harmonerer dårlig med de faktiske forholdene, hvor markterrassen har eksistert siden før Jordal Terrasse var ferdigstilt.

Det er vanskelig for oss å akseptere at vi skal miste et areal som vi, og etter alt å dømme også øvrige sameiere, i alle år har oppfattet som en del av vår seksjon, som følge av at oppdaterte plantegninger ikke ble vedlagt seksjoneringsbegjæringen i 1991.

Styreleder har muntlig gitt uttrykk for forståelse for vår frustrasjon, og for at det etter hennes vurdering må bero på en feil at seksjonen ikke har fått tinglyst eiendomsrett til arealet som markterrassen ligger på.

Anmodning til årsmøtet

På denne bakgrunn ber vi årsmøtet ta stilling til om seksjon nr. 8 skal gis anledning til å rette opp det som klart synes å være en feil ved seksjoneringen. Vårt forslag, som også støttes av styret, er at årsmøtet godkjenner at seksjon nr. 8 kan kjøpe arealet der den nåværende markterrassen ligger med bredde 1,45 m og lengde 4,80 m for den symbolske summen kr. 1,-, forutsatt at Plan- og bygningsetaten godkjenner reseksjonering slik at arealet innlemmes i seksjon nr. 8 i Jordal Terrasse 2.

I tillegg til at den ovennevnte dokumentasjonen taler for at markterrassen ved en feil ikke ble seksjonert som del av vår seksjon, mener vi at arealet vanskelig kan sies å ha noen reell bruks- eller nytteverdi for andre i sameiet.

En godkjenning av salg av arealet for den symbolske summen kr. 1,- vil gi oss mulighet til å søke om reseksjonering og rette opp en tinglysningsfeil som først ble avdekket i forbindelse med fasadeprosjektet.

Vi ber derfor sameiet om å godkjenne eiendomssalget, slik at vi kan søke om reseksjonering og få tinglyst eiendomsrett til arealet rett utenfor vår stuedør.

Utover vår åpenbare bruksinteresse mener vi at et vedtak i vår favør ikke vil frata øvrige sameiere bruksareal av reell verdi, ettersom arealet i praksis kun har betydning for oss som bor der. Etter vårt syn vil sameiet også fremstå mer helhetlig dersom markterrassen beholdes på dette området.

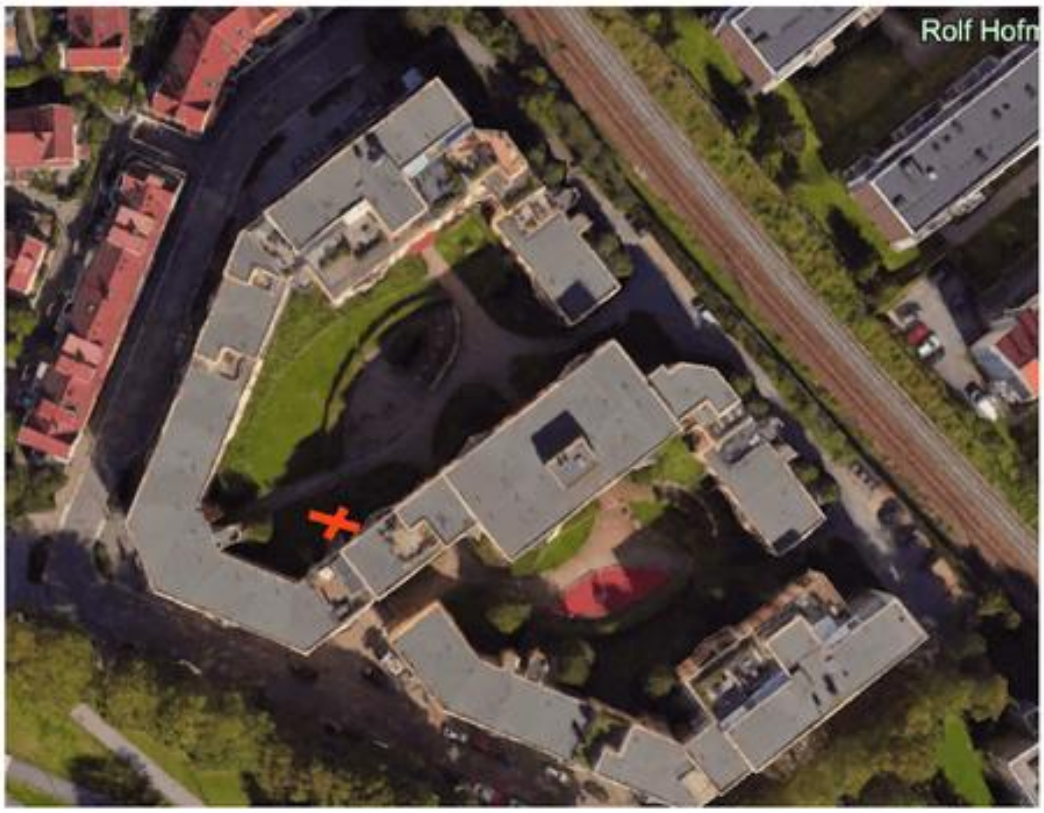
Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at seksjonseier av seksjon nr. 8 gis adgang til å kjøpe markterrassen som har vært tilknyttet seksjonen siden 1991, med areal bredde 1,45 m og lengde 4,80 m, for kr. 1,-. Seksjonseier bærer selv alt arbeid og alle kostnader knyttet til søknad til Plan- og bygningsetaten og begjæring om reseksjonering.

Vedlegg 12 til sak 12. Forslag om beskjæring av tre i bakgård



Vedlegg 13 til sak 12. Forslag om beskjæring av tre i bakgård



Honeywell

Eltek

Custom Text

New Project

Site Number:

Date: 28.04.2022

Project leader:

Address	Name	Type	Zone
0101	GARASJE HØYRE SIDEN	Multi Sensor Optic/Optic/Temp (O2T)	1.2
0102	GARASJE HØYRE SIDEN	IQ8Quad Multi Sensor (O2T/So)	1.1
0103	GARASJE HØYRE SIDEN	Multi Sensor Optic/Optic/Temp (O2T)	1.1
0104	GARASJE HØYRE SIDEN	Multi Sensor Optic/Optic/Temp (O2T)	1.1
0105	GARASJE HØYRE SIDEN	IQ8Quad Multi Sensor (O2T/So)	1.1
0106	GARASJE HØYRE SIDEN	Multi Sensor Optic/Optic/Temp (O2T)	1.1
0107	GARASJE HØYRE SIDEN	Multi Sensor Optic/Optic/Temp (O2T)	1.1
0108	GARASJE HØYRE SIDEN VED UTGANG J.T 6 MM	Manual Call Point	1.1
0109	J.T 8 KJELLER BODER 11	Smoke detector - Optical	6.1
0110	J.T 6 KJELLER BODER 02	Smoke detector - Optical	7.1
0111	J.T 6 KJELLER KORRIDOR MOT TRAPP	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	7.1
0112	J.T 6 KJELLER EL.TAVLE	Smoke detector - Optical	7.1
0113	J.T 6 KJELLER HEISMASKIN ROM	Smoke detector - Optical	7.1
0114	J.T 6 KJELLER FORAN HEIS	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	7.1
0115	J.T 6 KJELLER SYKKELBOD	Smoke detector - Optical	7.1
0116	J.T 6 KJELLER BODER 01	Smoke detector - Optical	7.1
0117	GARASJE HØYRE SIDEN	Multi Sensor Optic/Optic/Temp (O2T)	1.1
0118	GARASJE HØYRE SIDEN	Multi Sensor Optic/Optic/Temp (O2T)	1.1
0119	GARASJE HØYRE SIDEN	IQ8Quad Multi Sensor (O2T/So)	1.1
0120	GARASJE HØYRE SIDEN	Multi Sensor Optic/Optic/Temp (O2T)	1.1
0121	GARASJE HØYRE SIDEN	Multi Sensor Optic/Optic/Temp (O2T)	1.1
0122	GARASJE HØYRE SIDEN	Multi Sensor Optic/Optic/Temp (O2T)	1.1
0123	GARASJE HØYRE SIDEN	IQ8Quad Multi Sensor (O2T/So)	1.1
0124	GARASJE HØYRE SIDEN	Multi Sensor Optic/Optic/Temp (O2T)	1.1
0125	GARASJE HØYRE SIDEN	Multi Sensor Optic/Optic/Temp (O2T)	1.1
0126	GARASJE HØYRE SIDEN	Multi Sensor Optic/Optic/Temp (O2T)	1.1
0127	GARASJE HØYRE SIDEN	IQ8Quad Multi Sensor (O2T/So)	1.1
0128	GARASJE HØYRE SIDEN VED UTGANG J.T 2 MM	Manual Call Point	1.1
0129	J.T 2 KJELLER KORRIDOR MOT TRAPP	Smoke detector - Optical	8.1
0130	J.T 2 KJELLER SYKKELBOD	Smoke detector - Optical	8.1
0131	J.T 2 KJELLER BODER 01	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	8.1
0132	J.T 2 KJELLER BODER 01	Smoke detector - Optical	8.1
0133	J.T 2 KJELLER BODER 06	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	8.1
0134	J.T 2 KJELLER BODER 06	Smoke detector - Optical	8.1
0135	J.T 2 KJELLER BODER 06	Smoke detector - Optical	8.1
0136	J.T 2 KJELLER BODER 06	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	8.1
0137	J.T 2 KJELLER KJØLEROM H1 02 O\H	Smoke detector - Optical	8.1
0138	J.T 2 KJELLER KJØLEROM H1 02	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	8.1
0139	J.T 2 KJELLER BODER	Smoke detector - Optical	8.1
0140	J.T 2 KJELLER BODER 06 MANUELL MELDER	Manual Call Point	8.1
0141	J.T 2 KJELLER VVB ROM 07	Smoke detector - Optical	8.1
0142	J.T 2 KJELLER BODER 11	Smoke detector - Optical	8.1
0143	J.T 2 KJELLER KORRIDOR VED VVB ROM	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	8.1
0144	J.T 2 KJELLER EL.TAVLE Ø-1	Smoke detector - Optical	8.1

Custom Text

Address	Name	Type	Zone
0145	J.T 2 KJELLER BODER 05	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	8.1
0146	J.T 2 KJELLER LAGER MANUELL MELDER	Manual Call Point	8.1
0147	J.T 2 KJELLER LAGER	Smoke detector - Optical	8.1
0148	J.T 2 KJELLER LAGER	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	8.1
0149	J.T 2 KJELLER GANG FORAN HEIS	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	8.1
0150	J.T 4 KJELLER BODER EL.TAVLE	Smoke detector - Optical	9.1
0151	J.T 4 KJELLER BODER 02	Smoke detector - Optical	9.1
0152	J.T 4 KJELLER BODER KORRIDOR 02	Smoke detector - Optical	9.1
0153	J.T 4 KJELLER BODER 02	Smoke detector - Optical	9.1
0154	J.T 4 KJELLER BODER KORRIDOR 02	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	9.1
0155	J.T 4 KJELLER BODER 02	Smoke detector - Optical	9.1
0156	J.T 4 KJELLER VVB ROM 2 07	Smoke detector - Optical	9.1
0157	J.T 4 KJELLER UTGANG	Smoke detector - Optical	9.1
0158	GARASJE HØYRE SIDEN VED UTGANG J.T 4 MM	Manual Call Point	1.1
0159	J.T 4 KJELLER HEISMASKIN ROM	Smoke detector - Optical	9.1
0160	J.T 4 KJELLER GANG FORAN HEIS	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	9.1
0161	J.T 4 KJELLER EL.TAVLE 2	Smoke detector - Optical	9.1
0162	J.T 4 KJELLER BARNEVOGN ROM 04	Smoke detector - Optical	9.1
0163	J.T 4 KJELLER KJØLEROM 05	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	9.1
0164	J.T 4 KJELLER KJØLEROM 05 O\H	Smoke detector - Optical	9.1
0165	GARASJE PLAN. SØPPELROM	IQ8Quad Multi Sensor (O2T/So)	13.1
0166	GARASJE PLAN. SØPPELROM	IQ8Quad Multi Sensor (O2T/So)	13.1
0167	GARASJE PLAN. VERKSTED	IQ8Quad Multi Sensor (O2T/So)	13.1
0168	KONTROLLROM TIL SENTRAL SØPPELAVSUG	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	13.1
0169	SENTRAL TIL SØPPEL AVTREKSVIFTER	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	13.1
0170	GARASJE PLAN. TRAKTOR GARASJE	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	13.1
0171	GARASJE PLAN. HOVED EL.TAVLE	Smoke detector - Optical	13.1
0172	I\O TIL BRANNPORT GARASJE	IQ8TAL/FCT 1in/1out MCP typecode	98.1
0173	JORDAL TERASSE 2. 1 ETG.KORRIDOR VENSTRE	Smoke detector - Optical	11.1
0174	JORDAL TERASSE 2. 1 ETG.TRAPP	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	11.1
0175	JORDAL TERASSE 2. 1 ETG.KORRIDOR HØYRE	Smoke detector - Optical	11.1
0176	JORDAL TERASSE 2. 2 ETG.KORRIDOR VENSTRE	Smoke detector - Optical	11.1
0177	JORDAL TERASSE 2. 2 ETG.TRAPP	Smoke detector - Optical	11.1
0178	JORDAL TERASSE 2. 2 ETG.KORRIDOR HØYRE	Smoke detector - Optical	11.1
0179	JORDAL TERASSE 2. 3 ETG.KORRIDOR VENSTRE	Smoke detector - Optical	11.1
0180	JORDAL TERASSE 2. 3 ETG.TRAPP	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	11.1
0181	JORDAL TERASSE 2. 3 ETG.KORRIDOR HØYRE	Smoke detector - Optical	11.1
0182	JORDAL TERASSE 2. 4 ETG.KORRIDOR VENSTRE	Smoke detector - Optical	11.1
0183	JORDAL TERASSE 2. 4 ETG.TRAPP	Smoke detector - Optical	11.1
0184	JORDAL TERASSE 2. 4 ETG.KORRIDOR HØYRE	Smoke detector - Optical	11.1
0185	JORDAL TERASSE 2. 5 ETG.KORRIDOR VENSTRE	Smoke detector - Optical	11.1
0186	JORDAL TERASSE 2. 5 ETG.TRAPP	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	11.1
0187	JORDAL TERASSE 2. 5 ETG.KORRIDOR HØYRE	Smoke detector - Optical	11.1
0188	JORDAL TERASSE 2. 6 ETG.KORRIDOR VENSTRE	Smoke detector - Optical	11.1

Custom Text

Address	Name	Type	Zone
0189	JORDAL TERASSE 2. 6 ETG.TRAPP	Smoke detector - Optical	11.1
0190	JORDAL TERASSE 2. 6 ETG.KORRIDOR HØYRE	Smoke detector - Optical	11.1
0191	J.T 2. HEIS STYRINGS MODUL	IQ8TAL/FCT 1in/1out MCP typecode	98.1
0192	J.T 2. DØRHOLDER STYRINGS MODUL	IQ8TAL/FCT 1in/1out MCP typecode	98.1
0201	GARASJE VENSTRE SIDE V GANG TIL J.T 8 MM	Manual Call Point	2.1
0202	GARASJE VENSTRE SIDE. KORIDOR TIL J.T 8	Smoke detector - Optical	2.1
0203	J.T 8 KJELLER BODER	Smoke detector - Optical	6.1
0204	J.T 8 KJELLER BODER	Smoke detector - Optical	6.1
0205	J.T 8 KJELLER SERVERROM 12	Smoke detector - Optical	6.1
0206	J.T 8 KJELLER BODER 12	Smoke detector - Optical	6.1
0207	J.T 8 KJELLER BODER	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	6.1
0208	J.T 8 KJELLER BODER	Smoke detector - Optical	6.1
0209	J.T 8 KJELLER BODER	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	6.1
0210	J.T 8 KJELLER BODER	Smoke detector - Optical	6.1
0211	J.T 8 KJELLER BODER	Smoke detector - Optical	6.1
0212	J.T 8 KJELLER BODER	Smoke detector - Optical	6.1
0213	J.T 8 KJELLER BODER	Smoke detector - Optical	6.1
0214	J.T 8 KJELLER BODER MANUELL MELDER	Manual Call Point	6.1
0215	J.T 8 KJELLER FORAN HEIS	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	6.1
0216	J.T 8 KJELLER KJØLEROM 13	Smoke detector - Optical	6.1
0217	J.T 8 KJELLER KJØLEROM 13 O\H	Smoke detector - Optical	6.1
0218	J.T 8 KJELLER EL.TAVLE Ø4	Smoke detector - Optical	6.1
0219	J.T 8 KJELLER KORRIDOR	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	6.1
0220	J.T 8 KJELLER VVB ROM	Smoke detector - Optical	6.1
0221	J.T 8 KJELLER BODER	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	6.1
0222	J.T 8 KJELLER BODER	Smoke detector - Optical	6.1
0223	J.T 8 MODUL TIL HEIS STYRING	IQ8TAL/FCT 1in/1out MCP typecode	98.1
0224	J.T 8 MODUL TIL DHM STYRING	IQ8TAL/FCT 1in/1out MCP typecode	98.1
0225	JORDAL TERASSE 8. 1 ETG KORRIDOR VENSTRE	Smoke detector - Optical	12.1
0226	JORDAL TERASSE 8. 1 ETG TRAPP	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	12.1
0227	JORDAL TERASSE 8. 1 ETG KORRIDOR HØYRE	Smoke detector - Optical	12.1
0228	JORDAL TERASSE 8. 2 ETG KORRIDOR VENSTRE	Smoke detector - Optical	12.1
0229	JORDAL TERASSE 8. 2 ETG TRAPP	Smoke detector - Optical	12.1
0230	JORDAL TERASSE 8. 2 ETG KORRIDOR HØYRE	Smoke detector - Optical	12.1
0231	JORDAL TERASSE 8. 3 ETG KORRIDOR VENSTRE	Smoke detector - Optical	12.1
0232	JORDAL TERASSE 8. 3 ETG TRAPP	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	12.1
0233	JORDAL TERASSE 8. 3 ETG KORRIDOR HØYRE	Smoke detector - Optical	12.1
0234	JORDAL TERASSE 8. 4 ETG KORRIDOR VENSTRE	Smoke detector - Optical	12.1
0235	JORDAL TERASSE 8. 4 ETG TRAPP	Smoke detector - Optical	12.1
0236	JORDAL TERASSE 8. 4 ETG KORRIDOR HØYRE	Smoke detector - Optical	12.1
0237	JORDAL TERASSE 8. 5 ETG KORRIDOR VENSTRE	Smoke detector - Optical	12.1
0238	JORDAL TERASSE 8. 5 ETG TRAPP	Smoke detector - Optical	12.1
0239	JORDAL TERASSE 8. 5 ETG KORRIDOR HØYRE	Smoke detector - Optical	12.1
0240	JORDAL TERASSE 8. 6 ETG KORRIDOR VENSTRE	Smoke detector - Optical	12.1

Address	Name	Type	Zone
0241	JORDAL TERASSE 8. 6 ETG TRAPP	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	12.1
0242	JORDAL TERASSE 8. 6 ETG KORRIDOR HØYRE	Smoke detector - Optical	12.1
0243	JORDAL TERASSE 8. 7 ETG KORRIDOR VENSTRE	Smoke detector - Optical	12.1
0244	JORDAL TERASSE 8. 7 ETG TRAPP	Smoke detector - Optical	12.1
0245	JORDAL TERASSE 8. 7 ETG KORRIDOR HØYRE	Smoke detector - Optical	12.1
0301	GARASJE VENSTRE SIDE. INNG TIL J.T 12 MM	Manual Call Point	2.1
0302	J.T 12 KJELLER KORRIDOR TIL GARASJE	Smoke detector - Optical	4.1
0303	J.T 12 KJELLER FELLESBOD 01	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	4.1
0304	J.T 12 KJELLER KORRIDOR	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	4.1
0305	J.T 12 KJELLER KORRIDOR	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	4.1
0306	J.T 12 KJELLER FELLESBOD 05	Smoke detector - Optical	4.1
0307	J.T 12 KJELLER BODER 06	Smoke detector - Optical	4.1
0308	J.T 12 KJELLER BODER 06	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	4.1
0309	J.T 12 KJELLER BODER 06	Smoke detector - Optical	4.1
0310	J.T 12 KJELLER EL.TAVLE 12	Smoke detector - Optical	4.1
0311	J.T 12 KJELLER FORAN HEIS	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	4.1
0312	J.T 12 KJELLER KORRIDOR MOT HEIS	Smoke detector - Optical	4.1
0313	J.T 12 KJELLER VVB ROM	Smoke detector - Optical	4.1
0314	J.T 12 KJELLER KJØLEROM	Smoke detector - Optical	4.1
0315	J.T 12 KJELLER KJØLEROM O/H	Smoke detector - Optical	4.1
0316	J.T 12 KJELLER BODER 10 MANUELL MELDER	Manual Call Point	4.1
0317	J.T 12 KJELLER BODER 10	Smoke detector - Optical	4.1
0318	J.T 12 KJELLER VENTILASJONS ROM	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	4.1
0319	J.T 12 KJELLER BODER 10	Smoke detector - Optical	4.1
0320	J.T 12 KJELLER BODER 10	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	4.1
0321	J.T 12 KJELLER BODER 10	Smoke detector - Optical	4.1
0322	J.T 12 KJELLER BODER 10	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	4.1
0323	J.T 12 KJELLER BODER 10	Smoke detector - Optical	4.1
0324	J.T 14 KJELLER BODER 04	Smoke detector - Optical	5.1
0325	J.T 14 KJELLER KJØLEBOD 03	Smoke detector - Optical	5.1
0326	J.T 14 KJELLER BODER	Smoke detector - Optical	5.1
0327	J.T 14 KJELLER HOVER EL.TAVLE Ø7	Smoke detector - Optical	5.1
0328	J.T 14 KJELLER HEISMASKIN ROM	Smoke detector - Optical	5.1
0329	J.T 14 KJELLER FORAN HEIS 14	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	5.1
0330	J.T 14 KJELLER SYKKELBOD	Smoke detector - Optical	5.1
0331	J.T 14 KJELLER BODER 01	Smoke detector - Optical	5.1
0332	J.T 14 KJELLER BODER 01	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	5.1
0333	GARASJE VENSTRE SIDE. INNG TIL J.T 14 MM	Manual Call Point	2.1
0334	GARASJE VENSTRE SIDE	IQ8Quad Multi Sensor (O2T/So)	2.1
0335	GARASJE VENSTRE SIDE	Multi Sensor Optic/Optic/Temp (O2T)	2.1
0336	GARASJE VENSTRE SIDE	Multi Sensor Optic/Optic/Temp (O2T)	2.1
0337	GARASJE VENSTRE SIDE	IQ8Quad Multi Sensor (O2T/So)	2.1
0338	GARASJE VENSTRE SIDE	Multi Sensor Optic/Optic/Temp (O2T)	2.1
0339	GARASJE VENSTRE SIDE	IQ8Quad Multi Sensor (O2T/So)	2.1

Custom Text

Address	Name	Type	Zone
0340	GARASJE VENSTRE SIDE	Multi Sensor Optic/Optic/Temp (O2T)	2.1
0341	GARASJE VENSTRE SIDE	Multi Sensor Optic/Optic/Temp (O2T)	2.1
0342	GARASJE VENSTRE SIDE	IQ8Quad Multi Sensor (O2T/So)	2.1
0343	GARASJE VENSTRE SIDE	Multi Sensor Optic/Optic/Temp (O2T)	2.1
0344	GARASJE VENSTRE SIDE	Multi Sensor Optic/Optic/Temp (O2T)	2.1
0345	GARASJE VENSTRE SIDE	Multi Sensor Optic/Optic/Temp (O2T)	2.1
0346	J.T 14 MODUL TIL HEIS STYRING	IQ8TAL/FCT 1in/1out MCP typecode	98.1
0347	J.T 12 MODUL TIL DHM STYRING	IQ8TAL/FCT 1in/1out MCP typecode	98.1
0348	J.T 12 MODUL TIL HEIS STYRING	IQ8TAL/FCT 1in/1out MCP typecode	98.1
0349	JORDAL TERASSE 12.1 ETG KORRIDOR VENSTRE	Smoke detector - Optical	10.1
0350	JORDAL TERASSE 12. 1 ETG TRAPP	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	10.1
0351	JORDAL TERASSE 12. 1 ETG KORRIDOR HØYRE	Smoke detector - Optical	10.1
0352	JORDAL TERASSE 12.2 ETG KORRIDOR VENSTRE	Smoke detector - Optical	10.1
0353	JORDAL TERASSE 12. 2 ETG TRAPP	Smoke detector - Optical	10.1
0354	JORDAL TERASSE 12. 2 ETG KORRIDOR HØYRE	Smoke detector - Optical	10.1
0355	JORDAL TERASSE 12.3 ETG KORRIDOR VENSTRE	Smoke detector - Optical	10.1
0356	JORDAL TERASSE 12. 3 ETG TRAPP	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	10.1
0357	JORDAL TERASSE 12. 3 ETG KORRIDOR HØYRE	Smoke detector - Optical	10.1
0358	JORDAL TERASSE 12.4 ETG KORRIDOR VENSTRE	Smoke detector - Optical	10.1
0359	JORDAL TERASSE 12. 4 ETG TRAPP	Smoke detector - Optical	10.1
0360	JORDAL TERASSE 12. 4 ETG KORRIDOR HØYRE	Smoke detector - Optical	10.1
0361	JORDAL TERASSE 12.5 ETG KORRIDOR VENSTRE	Smoke detector - Optical	10.1
0362	JORDAL TERASSE 12. 5 ETG TRAPP	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	10.1
0363	JORDAL TERASSE 12. 5 ETG KORRIDOR HØYRE	Smoke detector - Optical	10.1
0364	JORDAL TERASSE 12.6 ETG KORRIDOR VENSTRE	Smoke detector - Optical	10.1
0365	JORDAL TERASSE 12. 6 ETG TRAPP	Smoke detector - Optical	10.1
0366	JORDAL TERASSE 12. 6 ETG KORRIDOR HØYRE	Smoke detector - Optical	10.1
0401	GARASJE VED BRANNSENTRALL MANUELL MELDER	Manual Call Point	2.1
0402	GARASJE VENSTRE SIDE	Multi Sensor Optic/Optic/Temp (O2T)	2.1
0403	GARASJE VENSTRE SIDE	IQ8Quad Multi Sensor (O2T/So)	2.1
0404	GARASJE VENSTRE SIDE	Multi Sensor Optic/Optic/Temp (O2T)	2.2
0405	GARASJE VENSTRE SIDE	Multi Sensor Optic/Optic/Temp (O2T)	2.1
0406	GARASJE VENSTRE SIDE	Multi Sensor Optic/Optic/Temp (O2T)	2.1
0407	GARASJE VENSTRE SIDE	Multi Sensor Optic/Optic/Temp (O2T)	2.1
0408	GARASJE VENSTRE SIDE	Multi Sensor Optic/Optic/Temp (O2T)	2.1
0409	GARASJE VENSTRE SIDE	IQ8Quad Multi Sensor (O2T/So)	2.1
0410	GARASJE VENSTRE SIDE	Multi Sensor Optic/Optic/Temp (O2T)	2.1
0411	GARASJE VENSTRE SIDE	Multi Sensor Optic/Optic/Temp (O2T)	2.1
0412	J.T 10 KJELLER BODER 01	Smoke detector - Optical	3.1
0413	J.T 10 KJELLER BODER 01	Smoke detector - Optical	3.1
0414	J.T 10 KJELLER BODER 01	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	3.1
0415	J.T 10 KJELLER KJØLEROM 06	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	3.1
0416	J.T 10 KJELLER FORAN HEIS	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	3.1
0417	J.T 10 KJELLER VVB ROM	Smoke detector - Optical	3.1

Custom Text

Address	Name	Type	Zone
0418	J.T 10 KJELLER EL.TAVLE Ø5	Smoke detector - Optical	3.1
0419	J.T 10 KJELLER HEISMASKIN ROM	Smoke detector - Optical	3.1
0420	J.T 10 KJELLER KORRIDOR	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	3.1
0421	J.T 10 KJELLER BODER 03	IQ8Quad Smoke detector (O/So)	3.1
0422	J.T 10 KJELLER BODER 03	Smoke detector - Optical	3.1
0423	J.T 10 KJELLER SYKKELBOD 05	Smoke detector - Optical	3.1
0424	GARASJE VENSTRE SIDE. INNG TIL J.T 10 MM	Manual Call Point	2.1
0425	GARASJE VENSTRE SIDE	Multi Sensor Optic/Optic/Temp (O2T)	2.1
0426	GARASJE VENSTRE SIDE	IQ8Quad Multi Sensor (O2T/So)	2.1
0427	GARASJE VENSTRE SIDE	Multi Sensor Optic/Optic/Temp (O2T)	2.1
0428	GARASJE VENSTRE SIDE	Multi Sensor Optic/Optic/Temp (O2T)	2.1
0429	GARASJE VENSTRE SIDE	Multi Sensor Optic/Optic/Temp (O2T)	2.1

SV: Forespørsel om tilbud på kontroll av brannteknisk utstyr - Sameiet Jordal terrasse

07.04.2026 09:51

Fra: "David Gulbrandsen" <david.gulbrandsen@btek.no>
Til: "jordalterrasse@styrerommet.no" <jordalterrasse@styrerommet.no>
Kopi: "Joakim Langeland Henriksen" <joakimhenla@gmail.com>

Hei igjen.

Det vil koste en plass mellom 1-1,5 MNOK eks mva. for å utvide anlegget til alle leiligheter.

Med vennlig hilsen

David Gulbrandsen
Daglig leder

Branntek AS

Kontor: 973 33 340 | Dir: 472 83 784 | david@branntek.no | post@branntek.no | www.branntek.no | Tvetenveien 11, 0661 Oslo

Følg Branntek på sosiale medier:

KONFIDENSIELT: Denne e-post er kun beregnet for den angitte adressat og kan inneholde taushetsbelagte opplysninger. Dersom du ikke er rette mottaker av dokumentene, gjøres det oppmerksom på at enhver kopiering eller annen videreformidling av opplysningene, ikke er tillatt. Dersom du ikke er riktig mottaker, ber vi vennligst om at du tar kontakt med vårt kontor og ikke bruker opplysningene i denne e-post.

Fra: Sameiet Jordal Terrasse <jordalterrasse@styrerommet.no>
Sendt: lørdag 4. april 2026 18:05
Til: David Gulbrandsen <david.gulbrandsen@btek.no>
Kopi: Joakim Langeland Henriksen <joakimhenla@gmail.com>; JT kopi <jordalterrasse@styrerommet.no>
Emne: Re: Forespørsel om tilbud på kontroll av brannteknisk utstyr - Sameiet Jordal terrasse

Og enda et spørsmål: Du skriver "Sirener utenfor leiligheter: prises ikke, da det ikke vil gi tilstrekkelig lyd inn på soverom i leilighetene. Det anbefales heller å utvide anlegget til hver enkelt leilighet." Hva vil det koste å utvide anlegget til 312 seksjoner?

Mvh
Kristin Kvanum
tlf. 94979707
Styreleder Jordal Terrasse

Fra: "Sameiet Jordal Terrasse" <jordalterrasse@styrerommet.no>
Sent: 04.04.2026 18:02
Til: "David Gulbrandsen" <david.gulbrandsen@btek.no>
Kopi: "JT kopi" <jordalterrasse@styrerommet.no>,"Joakim Langeland Henriksen" <joakimhenla@gmail.com>
Emne: Re: Forespørsel om tilbud på kontroll av brannteknisk utstyr - Sameiet Jordal terrasse

Beklager at jeg må spørre igjen, men når du svarer "Det er programmering av hvordan lyden fra sirener skal fungere", så vil jeg bare bekrefte at dette er en totalpris kr 10.000,- + mva for "Seksjonering av lyd".

På forhånd takk.

Mvh
Kristin Kvanum
tlf. 94979707
Styreleder Jordal Terrasse

Fra: "David Gulbrandsen" <david.gulbrandsen@btek.no>
Sent: 28.03.2026 15:07
Til: "jordalterrasse@styrerommet.no" <jordalterrasse@styrerommet.no>,"Joakim Henriksen" <joakimhenla@gmail.com>
Kopi: "vaktmester@jordalterrasse.no" <vaktmester@jordalterrasse.no>,"Andreas Lerstein" <andreas.lerstein@btek.no>,"JT kopi" <jordalterrasse@styrerommet.no>
Emne: Re: Forespørsel om tilbud på kontroll av brannteknisk utstyr - Sameiet Jordal terrasse

Hei.

Det å ettermontere sirener i fellesarealene gjør ikke at det oppnås tilstrekkelig desibel i leilighetene. Det er etter vår vurdering veldig like hensiktsmessig, og ufornuftig å bruke penger på. Bakgrunnen for dette er at leilighetsdørene demper 50 prosent av lyden til sirenen. Dere vil derfor ikke høre brannalarmen inn i leilighetene.

Om dere likevel ønsker pris, så trenger vi tegninger for å prosjektere en løsning.

Hører fra dere.

Med vennlig hilsen

David Gulbrandsen
Daglig leder

Branntek AS

Kontor: 973 33 340 | Dir: 472 83 784 | david@branntek.no | post@branntek.no | www.branntek.no | Tvetenveien 11, 0664 Oslo

Følg Branntek på sosiale medier:

From: Sameiet Jordal Terrasse <jordalterrasse@styrerommet.no>
Sent: Saturday, March 28, 2026 2:31:07 PM
To: David Gulbrandsen <david.gulbrandsen@btek.no>; Joakim Henriksen <joakimhenla@gmail.com>
Cc: vaktmester@jordalterrasse.no <vaktmester@jordalterrasse.no>; Andreas Lerstein <andreas.lerstein@btek.no>; JT kopi <jordalterrasse@styrerommet.no>
Subject: SV: Forespørsel om tilbud på kontroll av brannteknisk utstyr - Sameiet Jordal terrasse

Hva er prisen for sirener utenfor leiligheter: prises ikke, da det ikke vil gi tilstrekkelig lyd inn på soverom i leilighetene. Det anbefales heller å utvide anlegget til hver enkelt leilighet?

Mvh
Kristin Kvanum
tlf. 94979707
Styreleder Jordal Terrasse

Fra: "David Gulbrandsen" <david.gulbrandsen@btek.no>
Sent: 27.03.2026 11:52
Til: "jordalterrasse@styrerommet.no" <jordalterrasse@styrerommet.no>,"Joakim Henriksen" <joakimhenla@gmail.com>
Kopi: "vaktmester@jordalterrasse.no" <vaktmester@jordalterrasse.no>,"Andreas Lerstein" <andreas.lerstein@btek.no>
Emne: SV: Forespørsel om tilbud på kontroll av brannteknisk utstyr - Sameiet Jordal terrasse

Hei.

Det er programmering av hvordan lyden fra sirener skal fungere.

Med vennlig hilsen

David Gulbrandsen

Daglig leder

Branntek AS

Kontor: 973 33 340 | Dir: 472 83 784 | david@branntek.no | post@branntek.no | www.branntek.no | Tvetenveien 11, 0661 Oslo

---

Følg Branntek på sosiale medier:

KONFIDENSIELT: Denne e-post er kun beregnet for den angitte adressat og kan inneholde taushetsbelagte opplysninger. Dersom du ikke er rette mottaker av dokumentene, gjøres det oppmerksom på at enhver kopiering eller annen videreformidling av opplysningene, ikke er tillatt. Dersom du ikke er riktig mottaker, ber vi vennligst om at du tar kontakt med vårt kontor og ikke bruker opplysningene i denne e-post.

Fra: Sameiet Jordal Terrasse <jordalterrasse@styrerommet.no>
Sendt: fredag 27. mars 2026 11:18
Til: David Gulbrandsen <david.gulbrandsen@btek.no>; Joakim Henriksen <joakimhenla@gmail.com>
Kopi: vaktmester@jordalterrasse.no; Andreas Lerstein <andreas.lerstein@btek.no>; JT kopi <jordalterrasse@styrerommet.no>
Emne: SV: Forespørsel om tilbud på kontroll av brannteknisk utstyr - Sameiet Jordal terrasse

Hei

For ordens skyld bes det bekreftet at "Seksjonering av lyd – 10 000 kr eks. mva" gjelder samlet for alle sameiets seksjoner.

Mvh

Kristin Kvanum

tlf. 94979707

Styreleder Jordal Terrasse

Fra: "David Gulbrandsen" <david.gulbrandsen@btek.no>
Sent: 26.03.2026 15:18
Til: "jordalterrasse@styrerommet.no" <jordalterrasse@styrerommet.no>,"Joakim Henriksen" <joakimhenla@gmail.com>
Kopi: "vaktmester@jordalterrasse.no" <vaktmester@jordalterrasse.no>,"Andreas Lerstein" <andreas.lerstein@btek.no>
Emne: SV: Forespørsel om tilbud på kontroll av brannteknisk utstyr - Sameiet Jordal terrasse

Hei.

Se priser nedenfor.

Manuelle meldere i trapperom: 15 000 kr eks mva.

Sirener utenfor leiligheter: prises ikke, da det ikke vil gi tilstrekkelig lyd inn på soverom i leilighetene. Det anbefales heller å utvide anlegget til hver enkelt leilighet.

Seksjonering av lyd – 10 000 kr eks. mva

Skilte og vippelokk på manuelle meldere: 12 000 kr eks mva

Deteksjon i sykkelrom/bod: 5000 kr eks mva pr punkt.

Betjeningspaneler i oppgangene: 150 000 kr eks mva.

Med vennlig hilsen

David Gulbrandsen

Daglig leder

Branntek AS

Kontor: 973 33 340 | Dir: 472 83 784 | david@branntek.no | post@branntek.no | www.branntek.no | Tvetenveien 11, 0661 Oslo

---

Følg Branntek på sosiale medier:

KONFIDENSIELT: Denne e-post er kun beregnet for den angitte adressat og kan inneholde taushetsbelagte opplysninger. Dersom du ikke er rette mottaker av dokumentene, gjøres det oppmerksom på at enhver kopiering eller annen videreformidling av opplysningene, ikke er tillatt. Dersom du ikke er riktig mottaker, ber vi vennligst om at du tar kontakt med vårt kontor og ikke bruker opplysningene i denne e-post.

Fra: Sameiet Jordal Terrasse <jordalterrasse@styrerommet.no>
Sendt: mandag 23. mars 2026 21:07
Til: David Gulbrandsen <david.gulbrandsen@btek.no>; Joakim Henriksen <joakimhenla@gmail.com>
Kopi: _vaktmester@jordalterrasse.no; Andreas Lerstein <andreas.lerstein@btek.no>; JT kopi <jordalterrasse@styrerommet.no>
Emne: SV: Forespørsel om tilbud på kontroll av brannteknisk utstyr - Sameiet Jordal terrasse

Takk for tilbud.

Jeg beklager, men jeg ser ikke helt hva prisen er for **Brannalarmanlegg, dvs:**

Manuelle meldere i trapperom

Sirener utenfor leiligheter

Seksjonering av lyd

Skilte og vippelokk på manuelle meldere

Deteksjon i sykkelrom

Betjeningspaneler i oppgangene

Du skriver at "Disse arbeidene kan utføres på medgått tid og materiell", men vi trenger prisoverslag slik at vi kan vurdere deres tilbud opp mot andre tilbydere.

Vi ber også om at dere gir et samlet tilbud, dvs hva dere kan gi av rabatter dersom vi velger dere og alle opsjoner.

Mvh

Kristin Kvanum

tlf. 94979707

Styreleder Jordal Terrasse

Fra: "David Gulbrandsen" <david.gulbrandsen@btek.no>
Sent: 23.03.2026 09:38
Til: "jordalterrasse@styrerommet.no" <jordalterrasse@styrerommet.no>,"Joakim Henriksen" <joakimhenla@gmail.com>
Kopi: "vaktmester@jordalterrasse.no" <vaktmester@jordalterrasse.no>,"Andreas Lerstein" <andreas.lerstein@btek.no>
Emne: SV: Forespørsel om tilbud på kontroll av brannteknisk utstyr - Sameiet Jordal terrasse

Slokkeutstyr:

3 stk brannslanger er langt forbi teknisk levetid og må byttes.

1 stk pulverapparat må byttes pga. alder

Pris: 37.000 kr

Nødlys:

6 stk nødlys med lysstoffrør må byttes

43 stk nødlys må ha nye batterier

Pris: 40 000 kr

—

Brannalarmanlegg

Manuelle meldere i trapperom

Sirener utenfor leiligheter

Seksjonering av lyd

Skilte og vippelokk på manuelle meldere

Deteksjon i sykkelrom

Betjeningspaneler i oppgangene

Disse arbeidene kan utføres på medgått tid og materiell.

Opsjoner:
Slokkeampull: 6000 kr

Pulverapparat med montering og skilt: 1500 kr

Markeringslys: 3500 kr

Ledelys: 3500 kr

Alle punkter har høy prioritet.

Alle priser er eks. mva.

Med vennlig hilsen

David Gulbrandsen

Daglig leder

Branntek AS

Kontor: 973 33 340 | Dir: 472 83 784 | david@branntek.no | post@branntek.no | www.branntek.no | Tvetenveien 11, 0661 Oslo

---

Følg Branntek på sosiale medier:

KONFIDENSIELT: Denne e-post er kun beregnet for den angitte adressat og kan inneholde taushetsbelagte opplysninger. Dersom du ikke er rette mottaker av dokumentene, gjøres det oppmerksom på at enhver kopiering eller annen videreformidling av opplysningene, ikke er tillatt. Dersom du ikke er riktig mottaker, ber vi vennligst om at du tar kontakt med vårt kontor og ikke bruker opplysningene i denne e-post.

Fra: Sameiet Jordal Terrasse <jordalterrasse@styrerommet.no>
Sendt: lørdag 21. mars 2026 15:39
Til: David Gulbrandsen <david.gulbrandsen@btek.no>; Joakim Henriksen <joakimhenri[illegible]@gmail.com>

Vi [illegible] Branntek AS e-postkorrespondanse.pdf

Kopi: vaktmester@jordalterrasse.no; Andreas Lerstein <andreas.lerstein@btek.no>; JT kopi <jordalterrasse@styrerommet.no>
Emne: SV: Forespørsel om tilbud på kontroll av brannteknisk utstyr - Sameiet Jordal terrasse

Vi ber om pris på avvikene, og der hvert avvik prises og med notat om viktighet av å lukke avviket.

På forhånd takk.

Mvh

Kristin Kvanum

tlf. 94979707

Styreleder Jordal Terrasse

Fra: "David Gulbrandsen" <david.gulbrandsen@btek.no>
Sent: 20.03.2026 12:36
Til: "Joakim Henriksen" <joakimhenla@gmail.com>
Kopi: "jordalterrasse@styrerommet.no" <jordalterrasse@styrerommet.no>,"vaktmester@jordalterrasse.no" <vaktmester@jordalterrasse.no>,"Andreas Lerstein" <andreas.lerstein@btek.no>
Emne: SV: Forespørsel om tilbud på kontroll av brannteknisk utstyr - Sameiet Jordal terrasse

Hei.

Vedlagt følger rapportene etter årskontrollen.

Ønsker du pris på avvikene?

Med vennlig hilsen

David Gulbrandsen

Daglig leder

Branntek AS

Kontor: 973 33 340 | Dir: 472 83 784 | david@branntek.no | post@branntek.no | www.branntek.no | Tvetenveien 11, 0661 Oslo

Følg Branntek på sosiale medier:

KONFIDENSIELT: Denne e-post er kun beregnet for den angitte adressat og kan inneholde taushetsbelagte opplysninger. Dersom du ikke er rette mottaker av dokumentene, gjøres det oppmerksom på at enhver kopiering eller annen videreformidling av opplysningene, ikke er tillatt. Dersom du ikke er riktig mottaker, ber vi vennligst om at du tar kontakt med vårt kontor og ikke bruker opplysningene i denne e-post.

Fra: Joakim Henriksen <joakimhenla@gmail.com>
Sendt: mandag 9. mars 2026 19:28
Til: Andreas Lerstein <andreas.lerstein@btek.no>
Kopi: David Gulbrandsen <david.gulbrandsen@btek.no>; jordalterrasse@styrerommet.no; vaktmester@jordalterrasse.no
Emne: Re: Forespørsel om tilbud på kontroll av brannteknisk utstyr - Sameiet Jordal terrasse

Hei,

Vedlagt følger de filene jeg har fått av Firesafe på Honeywell-kontrollpanelet vårt.

Joakim

man. 9. mars 2026 kl. 12:50 skrev Andreas Lerstein <andreas.lerstein@btek.no>:

> Supert da snakkes vi !
>
> Med vennlig hilsen
>
> **Andreas Lerstein**
> *Senior serviceingeniør*
> **Feil! Filnavn er ikke angitt.**
>
> Mob: 973 33 340 | Dir: 918 28 283 | andreas@branntek.no | post@branntek.no | www.branntek.no | Tvetenveien 11 0661 Oslo
> **Feil! Filnavn er ikke angitt.**
>
> Følg Branntek på sosiale medier:
> **Feil! Filnavn er ikke angitt. Feil! Filnavn er ikke angitt. Feil! Filnavn er ikke angitt.**
>
> KONFIDENSIELT: Denne e-post er kun beregnet for den angitte adressat og kan inneholde taushetsbelagte opplysninger. Dersom du ikke er rette mottaker av dokumentene, gjøres det oppmerksom på at enhver kopiering eller annen videreformidling av opplysningene, ikke er tillatt. Dersom du ikke er rikdig mottaker, ber vi vennligst om at du tar kontakt med vårt kontor og ikke bruker opplysningene i denne e-post.
>
> ---
>
> **From:** Joakim Henriksen <joakimhenla@gmail.com>
> **Sent:** Monday, March 9, 2026 12:49:18 PM
> **To:** Andreas Lerstein <andreas.lerstein@btek.no>
> **Cc:** David Gulbrandsen <david.gulbrandsen@btek.no>; jordalterrasse@styrerommet.no <jordalterrasse@styrerommet.no>; vaktmester@jordalterrasse.no <vaktmester@jordalterrasse.no>
> **Subject:** Re: Forespørsel om tilbud på kontroll av brannteknisk utstyr - Sameiet Jordal terrasse
>
> Flott,
>
> kl.10 er et fint tidspunkt. Da informerer jeg beboerne om det.
>
> Jeg har forespurt Firesafe, og oversender svaret til dere så fort jeg får det.

Ring om du har noen spørsmål i mellomtiden.

Joakim

man. 9. mars 2026 kl. 12:47 skrev Andreas Lerstein <andreas.lerstein@btek.no>:

> Hei
>
> Det er supert, håpe dem har den.
>
> Jeg tenker at vi kan ta sirene test kl 10.00 kan det passe greit ?

Med vennlig hilsen

Andreas Lerstein
Senior serviceingeniør
Feil! Filnavn er ikke angitt.

Mob: 973 33 340 | Dir: 918 28 283 | andreas@branntek.no | post@branntek.no | www.branntek.no | Tvetenveien 11 0661 Oslo
Feil! Filnavn er ikke angitt.

Følg Branntek på sosiale medier:
Feil! Filnavn er ikke angitt. **Feil! Filnavn er ikke angitt.** **Feil! Filnavn er ikke angitt.**

KONFIDENSIELT: Denne e-post er kun beregnet for den angitte adressat og kan inneholde taushetsbelagte opplysninger. Dersom du ikke er rette mottaker av dokumentene, gjøres det oppmerksom på at enhver kopiering eller annen videreformidling av opplysningene, ikke er tillatt. Dersom du ikke er riktig mottaker, ber vi vennligst om at du tar kontakt med vårt kontor og ikke bruker opplysningene i denne e-post.

From: Joakim Henriksen <joakimhenla@gmail.com>
Sent: Sunday, March 8, 2026 7:48:30 PM
To: Andreas Lerstein <andreas.lerstein@btek.no>
Cc: David Gulbrandsen <david.gulbrandsen@btek.no>; jordalterrasse@styrerommet.no <jordalterrasse@styrerommet.no>; vaktmester@jordalterrasse.no <vaktmester@jordalterrasse.no>
Subject: Re: Forespørsel om tilbud på kontroll av brannteknisk utstyr - Sameiet Jordal terrasse

Takk for raskt svar.

Jeg skal sjekke med Firesafe om de har konfigurasjonen på dette anlegget, da det er de som har installert dette.

Mtp. kontroll 18. mars, hva slags tidspunkt tenker du å gjennomføre testen? Jeg skal sende ut et varsel til beboere, og da kan tidspunktet være greit å avklare. Antar at vaktmester er på plass rundt kl. 08.00, så kl. 09.00?

Joakim

fre. 6. mars 2026 kl. 19:07 skrev Andreas Lerstein <andreas.lerstein@btek.no>:

> Hei Joakim
>
> Da har jeg satt av Onsdag 18.03 for kontroll .
>
> Jeg tenker vi tar kontroll også sender jeg deg rapporter med tilbud på utbedringer som vi snakket om når vi var på befaring.
>
> Jeg har sendt forespørsel til Honeywell om Programmet til deres brannsentral og dem har den ikke.
>
> Vet du hvem som som installerte dette anlegget?

så har nok dem den lagret

Bare ta kontakt med meg hvis du lurer på noe.

Med vennlig hilsen

Andreas Lerstein
Prosjektleder

Branntek AS

Kontor: 973 33 340 | Dir: 918 28 283 | andreas@branntek.no | post@branntek.no | www.branntek.no | Tvetenveien 11, 0661 Oslo

Følg Branntek på sosiale medier:

KONFIDENSIELT: Denne e-post er kun beregnet for den angitte adressat og kan inneholde taushetsbelagte opplysninger. Dersom du ikke er rette mottaker av dokumentene, gjøres det oppmerksom på at enhver kopiering eller annen videreformidling av opplysningene, ikke er tillatt. Dersom du ikke er riktig mottaker, ber vi vennligst om at du tar kontakt med vårt kontor og ikke bruker opplysningene i denne e-post.

From: Joakim Henriksen <joakimhenla@gmail.com>
Sent: Tuesday, March 3, 2026 8:32:45 PM
To: David Gulbrandsen <david.gulbrandsen@btek.no>
Cc: Arnulv Krogh Aarebrot <arnulv@Branntek.no>; SAMEIET JORDAL TERRASSE (1274) <jordalterrasse@styrerommet.no>; Hans Jakob Strandbråten <vaktmester@jordalterrasse.no>; Daniel Håkansson <daniel.hakansson@btek.no>
Subject: Re: Forespørsel om tilbud på kontroll av brannteknisk utstyr - Sameiet Jordal terrasse

Hei David,

Da fikk vi tatt en kort befaring av fellesareal som inngår i det vi ønsker kontrollert og testet. Jeg forstod det slik at Andreas skulle hente konfigurasjonen på brannpanelet vårt slik at han kunne se hvordan det var satt opp.

Jeg tenker det er hensiktsmessig at det gjennomføres en kontroll av brannalarmene (Andreas nevnte at dere kunne stille med inntil 3 personer gitt at det er tre høyblokker) når vaktmester Hans Jakob er til stede på onsdag eller torsdag 17 eller 18. mars. Da får dere tilgang på det dere trenger av informasjon. Så da tenker jeg følgende:

1. Jeg informerer beboere om test på vår informasjonskanal, dato og tidspunkt.

2. Dere stiller med ressurser til å gjennomføre test

3. Dere gjennomfører kontroll av brannslukningspunkter i fellesareal (hovedsakelig kjeller/garasje).

4. Vi mottar en rapport som gir et bilde på status, som også inneholder forslag til tiltak (ink. pris fra dere på tiltakene).

Andreas nevnte også at dere har mulighet til å teste nødlys/ledelys, samt har dialog med en elektriker som kan bidra med oppfølging av mangler ved behov. Kurs/løsning m.m. kan også avklares med vaktmester på testdagen, slik at dere får et bilde på hva som kreves gjennomført der. Her er det også fint med en pris (time eller per punkt) sånn jeg kan presentere dette for styret.

Ellers tenker jeg at når ny vaktmester er på plass så kan vi bake inn kontrollvirksomhet og oppfølging av tiltak som del av vedlikeholdsplanen vår og ha en tettere dialog om tiltak vi ønsker gjennomført.

Ring gjerne for en avklaring ved behov.

MVh

Joakim

Sameiet Jordal terrasse

tor. 19. feb. 2026 kl. 20:57 skrev Joakim Henriksen <joakimhenla@gmail.com>:

> Hei,
>
> Det skal vi få til. Vi kan møtes foran garasjen og ta gjennomgangen derifra.
>
> Joakim Henriksen
>
> +47 414 66 272
>
> joakimhenla@gmail.com
>
> tor. 19. feb. 2026 kl. 19:59 skrev David Gulbrandsen <david.gulbrandsen@btek.no>:
>
> > God kveld.
> >
> > Takk skal du ha. Vi utfører dette i ordinær arbeidstid.
> >
> > Første ledige tid er mandag 2. mars fra kl. 08.00. Passer det?
> >
> > Med vennlig hilsen
> >
> > **David Gulbrandsen**
> >
> > *Daglig leder*

Branntek AS

Kontor: 973 33 340 | Dir: 472 83 784 | david@branntek.no | post@branntek.no | www.branntek.no | Tvetenveien 11, 0661 Oslo

Følg Branntek på sosiale medier:

KONFIDENSIELT: Denne e-post er kun beregnet for den angitte adressat og kan inneholde taushetsbelagte opplysninger. Dersom du ikke er rette mottaker av dokumentene, gjøres det oppmerksom på at enhver kopiering eller annen videreformidling av opplysningene, ikke er tillatt. Dersom du ikke er riktig mottaker, ber vi vennligst om at du tar kontakt med vårt kontor og ikke bruker opplysningene i denne e-post.

Fra: Arnulv Krogh Aarebrot <arnulv@Branntek.no>
Sendt: onsdag 18. februar 2026 20:36
Til: Joakim Henriksen <joakimhenla@gmail.com>; David Gulbrandsen <david.gulbrandsen@btek.no>
Kopi: SAMEIET JORDAL TERRASSE (1274) <jordalterrasse@styrerommet.no>; Hans Jakob Strandbråten <vaktmester@jordalterrasse.no>
Emne: Re: Forespørsel om tilbud på kontroll av brannteknisk utstyr - Sameiet Jordal terrasse

Hei,

Jeg er pappapermisjon, min kollega @David Gulbrandsen tar snarlig kontakt

Med vennlig hilsen

Arnulv Krogh Aarebrot

Tlf 93491959

Markedssjef

Branntek AS

From: Joakim Henriksen <joakimhenla@gmail.com>
Sent: Wednesday, February 18, 2026 7:53:26 PM
To: Arnulv Krogh Aarebrot <arnulv@Branntek.no>
Cc: SAMEIET JORDAL TERRASSE (1274) <jordalterrasse@styrerommet.no>; Hans Jakob Strandbråten <vaktmester@jordalterrasse.no>
Subject: Re: Forespørsel om tilbud på kontroll av brannteknisk utstyr - Sameiet Jordal terrasse

Hei Arnulv,

Da har jeg fått positivt svar fra styret om at vi ønsker å gå videre med tilbudet som er forelagt, altså:

Timepris 1300,- eks. Mva for kontroll av brannalarm

Punktpris 169,- eks. Mva for kontroll av slukkeutstyr/slukkepunkt.

Antar at dere ønsker å gjennomføre dette innenfor ordinær arbeidstid, så fint om vi kan se på en dato i nær fremtid der vi kan ta en felles befaring og gjennomgå det vi har i dag.

Joakim Henriksen

+47 414 66 272

joakimhenla@gmail.com

tor. 5. feb. 2026 kl. 16:00 skrev Arnulv Krogh Aarebrot <arnulv@branntek.no>:

Arnulv Krogh Aarebrot reacted to your message:

From: Joakim Henriksen <joakimhenla@gmail.com>
Sent: Thursday, February 5, 2026 2:12:10 PM
To: Arnulv Krogh Aarebrot <arnulv@Branntek.no>
Subject: Re: Forespørsel om tilbud på kontroll av brannteknisk utstyr - Sameiet Jordal terrasse

Hei Arnulv,

Takk for tilbudet, samt god informasjon på telefonen.

Jeg tar med tilbudet til neste styremøte og så tar vi en beslutning der. Tar kontakt uansett utfall slik at du er informert

Du hører fra meg,

Joakim

man. 2. feb. 2026 kl. 13:55 skrev Arnulv Krogh Aarebrot <arnulv@branntek.no>:

> Hei,
>
> Som jeg var innpå tenker jeg det er fornuftig å gjøre kontroll av brannalarm på timer av 1.300,- eks mva første året, da finner vi fort ut hvor mye prisen burde være.
>
> Ellers tar vi 169,- eks mva pr slokkepunkt for kontroll.

Når det kommer til kontroll av brannalarm, så kan det også være greit at Firesafe ikke kontrollerer det, i og med at det er de som har montert det?

Med vennlig hilsen

Arnulv Krogh Aarebrot

Markedssjef

Branntek AS

Kontor: 973 33 340 | Dir: 934 91 959 | arnulv@branntek.no | post@branntek.no | www.branntek.no | Tvetenveien 11, 0664 Oslo

---

Følg Branntek på sosiale medier:

Fra: Joakim Henriksen <joakimhenla@gmail.com>
Sendt: fredag 30. januar 2026 08:22
Til: Branntek As <post@btek.no>
Emne: Forespørsel om tilbud på kontroll av brannteknisk utstyr - Sameiet Jordal terrasse

Hei,

Jeg representerer sameiet Jordal terrasse (org. nr. 875 992 902) og ønsker et tilbud på kontroll av brannteknisk utstyr i vårt sameie. Vi ser for oss en periodisk kontroll hvert år, eks. 2 ganger i året. Dette innebærer kontroll av slukkemateriell i garasjeanlegg, kontroll av brannalarmanlegg og kontrollpanel til varslingsanlegget. Videre kan dette også innebære forslag til øvrige brannverntiltak i sameiet.

Ser frem til å høre fra dere.

På vegne av styret i sameiet Jordal terrasse,

Joakim Henriksen

+47 414 66 272

joakimhenla@gmail.com

--

Joakim Henriksen

+47 414 66 272

joakimhenla@gmail.com

--

Joakim Henriksen

+47 414 66 272

joakimhenla@gmail.com

--

Joakim Henriksen

+47 414 66 272

joakimhenla@gmail.com

--

Joakim Henriksen

+47 414 66 272

joakimhenla@gmail.com

--

Joakim Henriksen

+47 414 66 272

joakimhenla@gmail.com

Vedlegg:

- image001.png
- image002.png
- image003.png
- image004.png
- image005.png
- image006.png
- image007.png
- image008.png
- image009.jpg

KONTROLLRAPPORT FOR MANUELT SLOKKEUTSTYR

Denne rapporten er en del av eierens branntekniske dokumentasjon

Branntek AS

Kundenavn:	Sameiet Jordal Terrasse 2
Kundeadresse:	Jordan Terrasse 2
Anleggsadresse:	Jordan Terrasse 2
Kontaktperson	Joakim

Utførende:	Andreas Lerstein
Kompetansenr.:	G-3045
Dato:	

Kommentar

Generelt:
Det har blitt gjennomført en årlig sertifisert kontroll av byggets manuelle slokkeutstyr iht. NS 3910.
Oppsummering av avvik:
Flere av apparatskapene mangler nøkkel og glass.
Slangeskapene og slangene er veldig gammelt og må byttes ut. Leverandører sier maks 25 år levetid på slangene.
Anbefalinger:
Det er ingen slokkere i trappeoppgangene, vi anbefaler å ha slokkere oppover i trapprommet.

Det anbefales å montere opp slokkepatron i alle tavlene, siden det er gamle tavler og større fare for brann.
Slokkepatronen aktiveres hvis temperatur går over 90 grader hvor den da blåser ut en gass som slukker flammene.
De har en levetid på 10 år.

Oppsumering

Antall godkjent	2	**Pulverapparater skal ha service hvert 10. år*	**Brannslanger skal ha service hvert 5. år*
Antall ikke godkjent	6	**Co2-apparater skal ha service hvert 10. år*	**Husbrannslange omfattes ikke av kontroll*
Antall slokkere	8	**Skumapparater skal ha service hvert 5. år*	

Norm/standard referanse	Håndslokker	Slangetrommel
Kontroll	NS 3910	NS EN 671-3
Service	NS 3910	NS EN 671-3

Plassering	Nr.	Type	Dimensjon / størrelse	Lengde i meter	Strålerør	Årstall	Trykktestet	Godkjent	Skilt	Fast montert	Kommentar	Brannpost godkjent
Garasje												
v/p-plass 166	1	Pulverapparat	6 kg			2014		Nei	Ja	Ja	Montert i skap	Nei
v/P-plass 1117	2	Pulverapparat	6 kg			2019		Ja	Ja	Ja	Skap mangler glass og nøkkel	Nei
	3	Pulverapparat	6 kg			2021		Ja	Ja	Ja	skap mangler glass og nøkkel	Nei
v/plass 53	4	Pulverapparat	6 kg			2019		Ja	Ja	Ja	montert i skap	Ja
v/plas 31	5	Pulverapparat	6 kg			2019		Ja	Ja	Ja	montert i skap	Ja
v/p-plass 23	6	Branntrommel	19 mm	25	Rød	1990	Nei	Nei	Nei	Ja	Slange over 25 år og skap er ute av standard	Nei
v/plass 64	7	Branntrommel	19 mm	25	Rød	1990	Nei	Nei	Nei	Ja	Slange over 25 år og skap er ute av standard	Nei
Bygg 4 v/heis kjeller	8	Branntrommel	19 mm	25	Rød	1990	Nei	Nei	Nei	Ja	Slange over 25 år og skap er ute av standard	Nei

Vedlegg 3 - 107 av 139 - Bjerrum's AS Kontrollrapport manuell slukkeutstyr.pdf

KONTROLLRAPPORT NØDLYS

Denne rapporten er en del av eierens branntekniske dokumentasjon

Branntek AS

Kundenavn:	Sameiet Jordal Terrasse
Kundeadresse:	v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Hammersborg torg 1
Anleggsadresse:	Jordal Terrasse 2
Kontaktperson	Joakim Henriksen

Utførende:	Christian Storsveen
Kompetanse nr.:	N/A
Dato:	18.03.2026

Kommentar

Det er utført en årlig kontroll av byggets nødlysanlegg. Det er et desentralisert anlegg hvor armaturer er tilkoblet lokale lyskurser. Det er ikke overlevert dokumentasjon i forkant av kontrollen. Kontroll av prosjekteringen er derfor ikke utført. Avvik og anbefalinger baserer seg på generelle krav for nødlys.

Avvik:
43 stk armaturer har defekte batterier.

6 stk nødlys: Lysstoffrør skal byttes hvert år på markeringslys og hvert 5.år på ledelys.
Lysstoffrør er ikke lenger under produksjon og armaturene må derfor byttes.

Det er generelt mangelfullt med nødlysdekning i boder, korridorer og kjellere. Dette må prosjekteres og installeres.

Kommentar

Antall godkjente	18
Antall ikke godkjente	49
Antall nødlys:	67

Forklaring på dioder på armaturer (enkelte armaturer kan avvike):
Grønn indikator = nettilkobling 230V
Gul indikator = batterifeil

Norm/standard referanse	**Nødlys**
Kontroll	NS EN 1838 / NS-EN50172:2004 § 7.2.4
Service	NS-EN-IEC 60598-2-22 § 22.6.8 - batteribytte 4. år

Plassering	Nr.	Type	Fabrikat	Lysrør / LED	Grønn indikator	Gul indikator	Rød indikator	Lys ved ankomst	Enhet merket med kursnr.	Lys ved strømbrudd etter 60 min	Er enhet tilkoblet riktig lyskurs?	Kommentar	Godkjent
Garasje													
Dør til J.T.2	1	Markeringslys	Uniled	LED	X	X		Ja	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
Ved p-plass 22	2	Ledelys	Uniled	LED	X	X		Nei	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
Ved p-plass 18	3	Ledelys	Uniled	LED	X	X		Nei	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
Ved p-plass 13	4	Ledelys	Uniled	LED	X	X		Nei	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
Ved p-plass 8	5	Ledelys	Uniled	LED	X			Nei	Nei	Ja			Ja
Ved p-plass 44	6	Ledelys	Uniled	LED	X	X		Nei	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
Ved p-plass 47	7	Ledelys	Uniled	LED	X			Nei	Nei	Ja			Ja
Ved p-plass 52	8	Ledelys	Uniled	LED	X			Nei	Nei	Ja			Ja
Dør til J.T.6	9	Markeringslys	Uniled	LED	X	X		Ja	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
Ved p-plass 65	10	Ledelys	Uniled	LED	X	X		Nei	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
Ved p-plass 69	11	Ledelys	Uniled	LED	X			Nei	Nei	Ja			Ja
Ved p-plass 73	12	Ledelys	Uniled	LED	X			Nei	Nei	Ja			Ja
Ved p-plass 78	13	Ledelys	Uniled	LED	X	X		Nei	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
Ved p-plass 1	14	Markeringslys	Uniled	LED	X	X		Ja	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
Dør til J.T.4	15	Markeringslys	Van Lien	Lystoffrør				Nei	Nei	Nei		Defekt	Nei
Ved verksted	16	Ledelys	Uniled	LED	X			Nei	Nei	Ja			Ja
Kjørebane ved J.T.8	17	Ledelys	Uniled	LED	X	X		Nei	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
Ved p-plass 82	18	Ledelys	Uniled	LED	X	X		Nei	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
Dør ved garasjeport	19	Markeringslys	Uniled	LED	X	X		Ja	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
Ved p-plass 112	20	Ledelys	Uniled	LED	X			Nei	Nei	Ja			Ja
Ved p-plass 115	21	Ledelys	Uniled	LED	X			Nei	Nei	Ja			Ja
Ved p-plass 176	22	Ledelys	Uniled	LED	X			Nei	Nei	Ja			Ja
Ved p-plass 116	23	Ledelys	Uniled	LED	X			Nei	Nei	Ja			Ja
Ved p-plass 119	24	Ledelys	Uniled	LED	X			Nei	Nei	Ja			Ja
Ved p-plass 122	25	Ledelys	Uniled	LED	X			Nei	Nei	Ja			Ja
Ved p-plass 125	26	Ledelys	Uniled	LED	X			Nei	Nei	Ja			Ja
Ved p-plass 130	27	Ledelys	Uniled	LED	X			Nei	Nei	Ja			Ja
Dør til J.T.14	28	Markeringslys	Uniled	LED	X			Ja	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
Ved p-plass 155	29	Ledelys	Uniled	LED	X	X		Nei	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
Ved p-plass 159	30	Ledelys	Uniled	LED	X	X		Nei	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
Ved p-plass 138	31	Ledelys	Uniled	LED	X	X		Nei	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
Ved p-plass 137	32	Ledelys	Uniled	LED	X	X		Nei	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
Ved p-plass 167	33	Ledelys	Uniled	LED	X	X		Nei	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
Ved p-plass 170	34	Ledelys	Uniled	LED	X	X		Nei	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
Dør til J.T.10/motorsykkelparkering	35	Markeringslys	Glamox GEF-108	Lystoffrør	X			Ja	Nei	Ja		Må byttes	Nei
Ved p-plass 5	36		Uniled	LED	X				Nei	Ja			Ja
Jordal Terrasse 2													
6.etg		Ledelys	Uniled	LED	X	X		Nei	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
5.etg		Ledelys	Uniled	LED	X	X		Nei	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
4.etg		Ledelys	Uniled	LED	X	X		Nei	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
3.etg		Ledelys	Uniled	LED	X	X		Nei	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
2.etg		Ledelys	Uniled	LED	X	X		Nei	Nei	Nei		Batterifeil	Nei

Plassering	Nr.	Type	Fabrikat	Lysrør / LED	Grønn indikator	Gul indikator	Rød indikator	Lys ved ankomst	Enhet merket med kursnr.	Lys ved strømbrudd etter 60 min	Er enhet tilkoblet riktig lyskurs?	Kommentar	Godkjent
1.etg		Ledelys	Uniled	LED	X	X		Nei	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
1.etg		Markeringslys	Uniled	LED	X	X		Ja	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
U.etg		Markeringslys	Van Lien	Lystoffrør		X		Ja	Nei	Nei		Må byttes	Nei
U.etg		Markeringslys	Eltek	Lystoffrør				Ja	Nei	Nei		Må byttes	Nei
Jordal Terrasse 4													
U.etg sluse		Markeringslys	Van Lien	Lystoffrør		X		Ja	Nei	Nei		Må byttes	Nei
U.etg ved heis		Markeringslys	Uniled	LED	X	X		Ja	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
Jordal Terrasse 6													
U.etg sluse		Markeringslys	Uniled	LED	X	X		Ja	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
Jordal Terrasse 8													
7.etg		Ledelys	Uniled	LED	X			Nei	Nei				Ja
6.etg		Ledelys	Uniled	LED	X	X		Nei	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
5.etg		Ledelys	Uniled	LED	X	X		Nei	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
4.etg		Ledelys	Uniled	LED	X			Nei	Nei	Ja			Ja
3.etg		Ledelys	Uniled	LED	X			Nei	Nei	Ja			Ja
2.etg		Ledelys	Uniled	LED	X	X		Nei	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
1.etg		Ledelys	Uniled	LED	X			Nei	Nei				
1.etg		Markeringslys	Uniled	LED	X	X		Ja	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
U.etg		Markeringslys	Uniled	LED	X	X		Ja	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
Jordal Terrasse 10													
U.etg		Markeringslys	Uniled	LED	X	X		Ja	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
Jordal Terrasse 12													
6.etg		Ledelys	Uniled	LED	X	X		Nei	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
5.etg		Ledelys	Uniled	LED	X	X		Nei	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
4.etg		Ledelys	Uniled	LED	X	X		Nei	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
3.etg		Ledelys	Uniled	LED	X	X		Nei	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
2.etg		Ledelys	Uniled	LED	X	X		Nei	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
1.etg		Ledelys	Uniled	LED	X	X		Nei	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
1.etg		Markeringslys	Uniled	LED	X	X		Ja	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
U.etg		Markeringslys	Uniled	LED	X	X		Ja	Nei	Nei		Batterifeil	Nei
Jordal Terrasse 14													
U.etg ved heis		Ledelys	Eltek	Lystoffrør				Nei	Nei	Nei		Defekt	Nei
U.etg ved heis		Markeringslys	Uniled	LED	X	X		Ja	Nei	Nei		Batterifeil	Nei

Vedlegg 17 Eltek AS Kontrollrapport nødlys.pdf

KONTROLLRAPPORT BRANNALARMANLEGG

Branntek AS

Kundenavn:	Sameiet Jordal Terrasse 2		Anleggsnummer:	
Kundeadresse:	v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666 St. Olavs plass		Anleggsadresse:	Jordal Terrasse 2-4-6-10-12-14
Kontaktperson:	Joakim Henriksen		Sentraltype:	Honeywell Delta Esser

Vedlikeholdsavtaletype:			
Standard			
Årskontroll er utført ihht. FOB med tilhørende veiledning § 5			
Bygning vurdert for risikoklasse (ref VTEK, veiledning til teknisk forskrift § 7-22)* : :*)			4
Deteksjon vurdert for brannalarmkategori:	2	Med referanse til:	NS 3960:2019
Detekterte områder er vurdert etter FG-regelverk for brannalarmanlegg			

Anleggsbestykning:	Antall	Eventuelle kommentarer:
Brannsentral:	1	2 stk DA Quad+, plassert i garasje ved port
Sløyfer:	4	
Batteri:	4	12V-7,5Ah (2026)
Betjeningspanel:	-	
Basestasjon for trådløse enheter:	-	
Avstillerenhet:	-	
Røykdetektor:	120	IQ8 optisk
Varmedetektor:	-	
Multidetektor:	33	IQ8 multi
Trådløs detektor:	-	
Sokkelsirene:	61	IQ8 O2T/So og O/So (detektor m/innebygd sirene)
Frittstående alarmorgan:	1	IQ8 flash med sounder, J.T.2 kjeller HCWC
Aspirasjon:	-	
Manuelle brannmelder:	12	IQ8 mcp
I/O-enhet:	8	IQ8 FCT
Nøkkelsafe:	-	
Overføring til alarmmottak:	-	
Sprinkelkontrollboks:	-	
Øvrige integrasjoner:	-	

Det har blitt gjennomført en årlig kontroll av brannalarmanlegget. Brannalarmanleggets komponenter er godkjent iht. EN-54. Siden det ikke foreligger noe dokumentasjon for prosjektering eller utførelse har vi valgt å kontrollere iht. NS-3960:2019

Systemet har deteksjon i kun fellesareal. Anlegget klassifiseres som kategori 1. (Ikke heldekkende)

Kontrollert styringer og sirener, manuelle meldere og stikkprøver av detektorer.
Anlegget er idriftsatt i 2022. Batteriene er ikke merket med årstall, antar at disse er fra installasjonsår da det heller ikke står noe annet i kontrolljournal. Byttet pga alder.

*)Risikoklasse er vurdert ut fra beskrivelser og føringer spesifisert i VTEK. Om det ligger andre vurderinger til grunn, som Branntek AS ikke er blitt gjort kjent med, tar vi forbehold om dette.

Branntek AS

Funksjonskontroll:	Ja	Nei	Kommentarer
Funksjonstesting av sirener (NS 3960:2019 - 9.3.3):	x		
Funksjonstesting av paneler (NS 3960:2019 - 9.3.3):	-		
Kontroll av analoge verdier (NS 3960:2019 - 9.3.3):	x		
Analyse av datalogg fra brannsentral (NS 3960:2019 - 9.2):	x		
Kontroll av tid/dato på brannsentral (NS 3960:2019 - 9.2):	x		Stilt klokke
Kontroll av manuelle brannmeldere (NS 3960:2019 - 9.3.3):	x		
Kontroll av funksjoner i brannsentral og betjeningspaneler (NS 3960:2019 - 9.3.3):	x		
Kontroll av alarm- og varslingsfunksjoner (NS 3960:2019 - 9.3.3):	x		
Kontroll av intern alarmoverføring (NS 3960:2019 - 9.3.3):	-		
Kontroll av ekstern alarmoverføring (NS 3960:2019 - 9.3.3):	-		
Kontroll av signalinnganger (NS 3960:2019 - 9.3.3):	x		
Kontroll av signalutganger (NS 3960:2019 - 9.3.3):	x		
Kontroll av overvåkning på alarmsender:	-		
Ladespenning for reservebatterier (NS 3960:2019 – 6.8):	x		
Kontroll av lydbilde / entydighet (NS 3960:2019 – 6.2):	x		Se avvik
Batterispenning ved belastning (NS 3960:2019 – 6.8):	x		
Kontroll av filter og diamant på aspirasjonsdetektor (NS 3960:2019 - 9.5.3.3):	-		
Kontroll av deteksjonsprinsipp (NS 3960:2019 – 6.5.1):		x	Ikke mottatt
Visuell kontroll:			
Vurdering av deteksjon og varsling i fellesarealer (NS 3960:2019 – 6.5.1):	x		Se avvik
Vurdering av deteksjon og varsling i rømningsveier (NS 3960:2019 – 6.5.1):	x		
Vurdering av deteksjon og varsling i trappeløp (NS 3960:2019 – 6.5.2.6):	x		Se avvik
Vurdering av deteksjon og varsling i sanitærrom (NS 3960:2019 – 6.3):	x		
Vurdering av deteksjon og varsling i tekniske rom (NS 3960:2019 – 6.5.1):	x		
Vurdering av deteksjon gjennomgående sjakter (NS 3960:2019 – 6.5.2.6):	x		
Vurdering av deteksjon overhimlingsarealer (NS 3960:2019 – 6.5.2.4):	x		
Vurdering av deteksjon og varsling i andre sikrede områder (NS 3960:2019 – 6.5):	x		
Vurdering av optisk varsling (lys/flash/strobe) (NS 3960:2019 - 5.3.6/6):	x		
Vurdering av sikringskurs / merking (NS 3960:2019 – 6.8):	x		Kurs 23, HT
Vurdering av merking av brannsentral (NS 3960:2019 – 8.4):	x		
Vurdering av merking av manuelle meldere (NS 3960:2019 – 5.3.3):	x		Se avvik
Vurdering av manuelle meldere i rømningsveier og utgangsdører (NS 3960:2019 - 8.4):	x		Se avvik
Er det noe sted over 30 meter til nærmeste manuelle melder (NS 3960:2019 – 5.3.3):	x		
Vurdering av detektor- og utstyrsmerking (NS 3960:2019 – 8.4):	x		
Vurdering av koblingsbokser (NS 3960:2019 – 8.4):	x		
Vurdering av kabling og festemateriell til brannkabel (NS 3960:2019 – 8.3):	x		Se avvik
Vurdering av branntetting i gjennomføringer (NS 3960:2019 – 8.1):	x		
Er det tur/retur på brannsløyfen (NS 3960:2019 – 8.1):	x		
Er det sentralapparat eller panel i hovedangrepsveien til bygget (NS 3960:2019 – 6.7):		x	Se anbefaling
Finnes kontrolljournal kun ved brannsentral (NS 3960:2019 – 9.5):	x		
Finnes det en orienteringsplan ved alle paneler (NS 3960:2019 – 6.7):	x		
Organisatorisk kontroll:			
Er det fremlagt dokumentasjon i forkant av årskontroll (NS 3960:2019 – 9):		x	
Kontrolljournal gjennomgått og ført (NS 3960:2019 – 9.5):	x		
Brukeropplæring gjennomført for ansvarshavende (NS 3960:2019 – 9.1):		x	

Branntek AS

Brukeropplæring gjennomført for driftspersonell (NS 3960:2019 – 9.1):		x	
Gjennomgang av rutiner for kundens egenkontroll (NS 3960:2019 – 9.2):		x	
Vurdering intern alarmorganisering (NS 3960:2019 – A2-A5):		x	
Vurdering intern aksjonsplan ved alarmsituasjon		x	
Gjennomgang orienteringsplan (NS 3960:2019 – 6.7):	x		

Alarmorganisering

Kun deteksjon i fellesareal.
Ved brannalarm i fellesareal starter stor alarm uten forsinkelse og alle styringer iverksettes.

Notater og informasjon:

* Heisstyringer er ok.

* Brannport i garasjen magnetkontakt slipper, men port lukker seg ikke, port trenger service.

*Branndører i trappoppgang så er det mange som ikke lukker seg helt, dørpumper er slappe eller dører subber i gulvet. Trenger en generell gjennomgang av dørfirma.

Der dører lukker seg helt er det veldig lav sirenelyd inn i gangen der leilighetene er.
Flere beboere påpekte dette. Anbefaler å ha detektor med lyd i gangene så beboere har mulighet å høre lyden, siden det ikke er noe i leilighetene.

Det er ingen manuelle meldere i trappeoppgangen, kun i garasjen og noen boder.

System 2 ladespenning: 26.88v
System 3 ladespenning: 27.33v

Branntek AS

Bygningsmessige eller driftsmessige endringer i forhold til funksjonalitet for brannalarmanlegget kan oppsummeres som følger (Ref. kapittel 2 i FOB):
Branntek er ikke gjort kjent med endringer på verken driftsmessige eller bygningsmessige endringer. Dersom det gjøres endringer i bygget bør Branntek kontaktes for rådgivning vedrørende prosjektering og endringer av brannalarmanlegget.

Branntek AS

Under kontrollen fremkommer følgende avvik i forhold til gjeldende regelverk: (Med avvik menes uregelmessigheter som krever umiddelbar utbedring)		
Sted i bygningen:	**Beskrivelse avvik:**	**Referanse regelverk:**
Manuell melder	Det er ingen manuell melder i trapperommene. kun i garasje/bod	NS 3960:2019
Boder i nr 8	Detektor tildekket	NS 3960:2019
Dørmagneter	Mange dører lukker seg ikke helt,dørene subber eller pumpa er slap	NS 3960:2019
Seksjonering	Seksjonering på lyd på anlegget er ulogisk.	NS 3960:2019
Sirener	Det er nesten ikke noe lyd utenfor leilghetene siden branndører	NS 3960:2019
	lukker seg. Flere beboere har klaget på dette	
Manuelle meldere	Mangler skilt og vippelokk	NS 3960:2019

Branntek AS

Under kontrollen fremkommer følgende anbefalinger i forhold til gjeldende regelverk: (Med anbefaling menes forslag til utbedring som vil bety en forbedret funksjonalitet)		
Sted i bygningen:	**Beskrivelse anbefaling:**	**Referanse regelverk:**
Sirener	Montere opp detektor med lyd i trappeløpet utenfor leilighetene	NS 3960:2019
Sykkelparkering/bk	Ingen deteksjon her, anbefaler deteksjon her mtp el sykler osv	NS 3960:2019
Betjeningspanel	Det er kun betjening på sentralen i garasjen, anbefaler å ha panel	NS 3960:2019
	i hver oppgang.	
Nr 14, heissjakt	Har et gammelt konvensjonelt Elotec-anlegg. Dette bør erstattes	NS 3960:2019
	med deteksjon tilhørende resten av anlegget	

Branntek AS

Under kontrollen har det blitt utført følgende utbedringer av avvik og anbefalinger (Med anbefaling menes forslag til utbedring som vil bety en forbedret funksjonalitet)		
Sted i bygningen:	**Beskrivelse anbefaling:**	**Referanse regelverk:**
Batterier i sentralen	Byttet batterier i brannsentralen siden de sannsynligvis er gamle	NS 3960:2019

§ 4.Kunnskap og informasjon om brannsikkerhet i byggverk
Eieren av et byggverk skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket. Eieren skal ha kunnskap om bygningsdeler, installasjoner og utstyr i byggverket som skal oppdage brann eller begrense konsekvensene av brann. Eieren skal gjøre den som har rett til å bruke byggverket kjent med kravene som gjelder for bruken av byggverket, og med alle egenskapene ved byggverket som har betydning for brannsikkerheten. Er det flere som har rett til å bruke byggverket, skal eieren sikre at all bruk samordnes på en måte som bidrar til å forebygge brann.

§ 5.Kontroll og vedlikehold av bygningsdeler og sikkerhetsinnretninger
Eieren av et byggverk skal sørge for at bygningsdeler, installasjoner og utstyr i byggverket som skal oppdage brann eller begrense konsekvensene av brann, blir
kontrollert og vedlikeholdt slik at de fungerer som forutsatt. Kontrollen skal avklare om sikkerhetsinnretningene:

a) oppfyller kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket
b) fungerer hver for seg og sammen med hverandre.

Kontrollens omfang og hyppighet skal være tilpasset sikkerhetsinnretningene og byggverkets størrelse, kompleksitet, bruk og risiko.

§ 8.Oppgradering av byggverk
Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

§ 9.Elerens systematiske sikkerhetsarbeid
En virksomhet som eier et byggverk skal fastsette mål og iverksette planer og tiltak for å sikre byggverket mot brann. Virksomheten skal iverksette:

a) rutiner som sikrer at kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket blir overholdt
b) rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge mangler ved bygningsdeler, installasjoner og utstyr som skal oppdage brann eller begrense konsekvensene av brann
c) rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge mangler ved det systematiske sikkerhetsarbeidet.
Det systematiske sikkerhetsarbeidet skal være tilpasset byggverkets størrelse, kompleksitet, bruk og risiko.

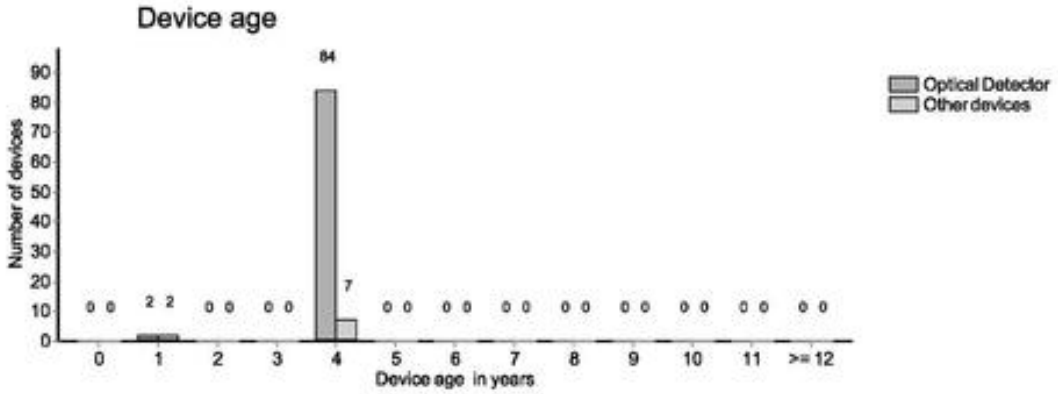
§ 10.Elerens dokumentasjon
En virksomhet som eier et byggverk skal dokumentere at virksomhetens plikter etter § 4 til § 9 er oppfylt.

Branntek AS	
Dato:	18.03.2026
Signatur:	Christian Storsveen
Navn:	Christian Storsveen
Kompetansenummer:	H-22266

Overview

Total number of bus devices:.....95

Number of bus devices without service data.....9
Number of bus devices with service data.....86
Exchange required..... **0**
Approaching maximum age 0
Approaching pollution limit.....0
Out of order.....0
Maintenance needed.....0
Healthy 86



Healthy

O2T	Serial No.: 147131044937		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 1; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 1	Alarm: 1	
O2T/So	Serial No.: 163049632202		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 2; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 1	
O2T	Serial No.: 147131048225		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 3; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O2T	Serial No.: 147131042285		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 4; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 1	
O2T/So	Serial No.: 163049635777		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 5; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O2T	Serial No.: 147131047730		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 6; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 1	Alarm: 1	
O2T	Serial No.: 147131048218		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 7; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 1	
O	Serial No.: 139150246546		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 9; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 6	Alarm: 1	
O	Serial No.: 139150258143		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 10; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O/So	Serial No.: 155043443502		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 11; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 1	Alarm: 1	
O	Serial No.: 139150258976		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 12; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150239135		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 13; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 1	Alarm: 0	
O/So	Serial No.: 155043429261		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 14; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150246577		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 15; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150259867		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 16; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 2	Alarm: 2	
O2T	Serial No.: 147131041776		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 17; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O2T	Serial No.: 147131048638		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 18; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 1	Alarm: 0	

O2T/So	Serial No.: 163049633636	Data as on 18.03.2026
Short Address:	19; *no Label Text*	
Alarm Counter:	Pre-alarm: 1 Alarm: 1	
O2T	Serial No.: 147131039414	Data as on 18.03.2026
Short Address:	20; *no Label Text*	
Alarm Counter:	Pre-alarm: 0 Alarm: 0	
O2T	Serial No.: 147131048485	Data as on 18.03.2026
Short Address:	21; *no Label Text*	
Alarm Counter:	Pre-alarm: 1 Alarm: 0	
O2T	Serial No.: 147131043954	Data as on 18.03.2026
Short Address:	22; *no Label Text*	
Alarm Counter:	Pre-alarm: 0 Alarm: 0	
O2T/So	Serial No.: 163049636002	Data as on 18.03.2026
Short Address:	23; *no Label Text*	
Alarm Counter:	Pre-alarm: 3 Alarm: 2	
O2T	Serial No.: 147131048362	Data as on 18.03.2026
Short Address:	24; *no Label Text*	
Alarm Counter:	Pre-alarm: 0 Alarm: 0	
O2T	Serial No.: 147131042094	Data as on 18.03.2026
Short Address:	25; *no Label Text*	
Alarm Counter:	Pre-alarm: 0 Alarm: 0	
O2T	Serial No.: 147131043688	Data as on 18.03.2026
Short Address:	26; *no Label Text*	
Alarm Counter:	Pre-alarm: 0 Alarm: 0	
O2T/So	Serial No.: 163049637016	Data as on 18.03.2026
Short Address:	27; *no Label Text*	
Alarm Counter:	Pre-alarm: 0 Alarm: 1	
O	Serial No.: 139150231504	Data as on 18.03.2026
Short Address:	29; *no Label Text*	
Alarm Counter:	Pre-alarm: 1 Alarm: 1	
O	Serial No.: 139150231832	Data as on 18.03.2026
Short Address:	30; *no Label Text*	
Alarm Counter:	Pre-alarm: 0 Alarm: 0	
O/So	Serial No.: 155043443540	Data as on 18.03.2026
Short Address:	31; *no Label Text*	
Alarm Counter:	Pre-alarm: 0 Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150230620	Data as on 18.03.2026
Short Address:	32; *no Label Text*	
Alarm Counter:	Pre-alarm: 0 Alarm: 0	
O/So	Serial No.: 155043444318	Data as on 18.03.2026
Short Address:	33; *no Label Text*	
Alarm Counter:	Pre-alarm: 0 Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150260665	Data as on 18.03.2026
Short Address:	34; *no Label Text*	
Alarm Counter:	Pre-alarm: 0 Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150246980	Data as on 18.03.2026
Short Address:	35; *no Label Text*	
Alarm Counter:	Pre-alarm: 1 Alarm: 1	
O/So	Serial No.: 155043445346	Data as on 18.03.2026
Short Address:	36; *no Label Text*	
Alarm Counter:	Pre-alarm: 0 Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150248588	Data as on 18.03.2026

	Short Address: 37; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	
O/So	Serial No.: 155043443823 Short Address: 38; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 2 Alarm: 1	Data as on 18.03.2026
O	Serial No.: 139150245013 Short Address: 39; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	Data as on 18.03.2026
O	Serial No.: 139150260559 Short Address: 41; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 2 Alarm: 2	Data as on 18.03.2026
O	Serial No.: 139150247437 Short Address: 42; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 1 Alarm: 0	Data as on 18.03.2026
O/So	Serial No.: 155043445421 Short Address: 43; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 2 Alarm: 2	Data as on 18.03.2026
O	Serial No.: 139150261105 Short Address: 44; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 1 Alarm: 1	Data as on 18.03.2026
O/So	Serial No.: 155043446466 Short Address: 45; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	Data as on 18.03.2026
O	Serial No.: 139150240001 Short Address: 47; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	Data as on 18.03.2026
O/So	Serial No.: 155043443687 Short Address: 48; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	Data as on 18.03.2026
O/So	Serial No.: 155043445582 Short Address: 49; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 2 Alarm: 3	Data as on 18.03.2026
O	Serial No.: 139150239746 Short Address: 50; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	Data as on 18.03.2026
O	Serial No.: 139150240308 Short Address: 51; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	Data as on 18.03.2026
O	Serial No.: 139150239623 Short Address: 52; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 1 Alarm: 0	Data as on 18.03.2026
O	Serial No.: 139150240483 Short Address: 53; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	Data as on 18.03.2026
O/So	Serial No.: 155043443151 Short Address: 54; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	Data as on 18.03.2026
O	Serial No.: 139150241497 Short Address: 55; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	Data as on 18.03.2026
O	Serial No.: 139150243736 Short Address: 56; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 1 Alarm: 1	Data as on 18.03.2026

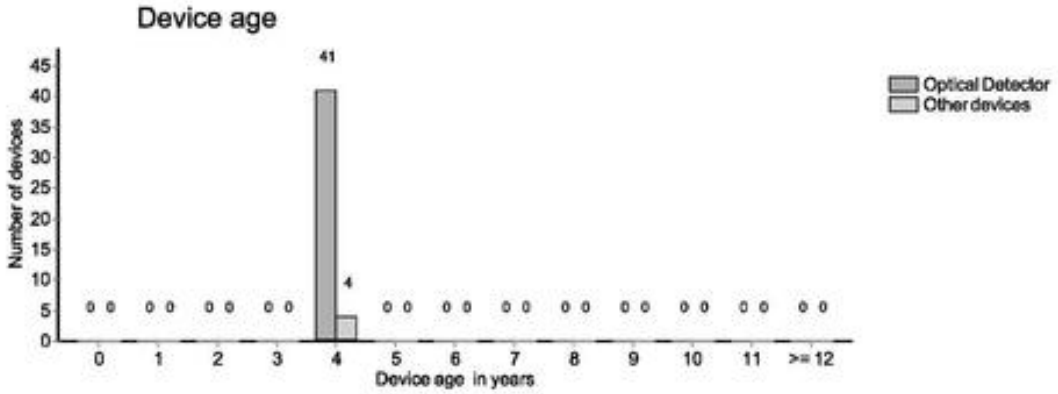
O	Serial No.: 139150240230		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 57; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150242180		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 59; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 2	Alarm: 1	
O/So	Serial No.: 155043443410		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 60; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 1	Alarm: 1	
O	Serial No.: 139150243866		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 61; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150242074		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 62; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O/So	Serial No.: 155043429773		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 63; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150243637		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 64; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O2T/So	Serial No.: 163049637948		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 65; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O2T/So	Serial No.: 163049635883		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 66; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 1	Alarm: 2	
O2T/So	Serial No.: 163049628885		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 67; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 1	Alarm: 3	
O/So	Serial No.: 155043445292		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 68; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 3	Alarm: 3	
O2T/So	Serial No.: 163049635784		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 69; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O2T/So	Serial No.: 163049628809		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 70; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150239784		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 71; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 1	Alarm: 1	
O	Serial No.: 139150814981		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 73; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O/So	Serial No.: 155043444417		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 74; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150693678		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 75; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150260672		Data as on 18.03.2026

	Short Address: 76; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0		
O	Short Address: 77; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	Serial No.: 139150259973	Data as on 18.03.2026
O	Short Address: 78; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	Serial No.: 139150259669	Data as on 18.03.2026
O	Short Address: 79; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	Serial No.: 139150258303	Data as on 18.03.2026
O/So	Short Address: 80; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	Serial No.: 155043445377	Data as on 18.03.2026
O	Short Address: 81; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	Serial No.: 139150247598	Data as on 18.03.2026
O	Short Address: 82; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	Serial No.: 139150258020	Data as on 18.03.2026
O	Short Address: 83; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	Serial No.: 139150247093	Data as on 18.03.2026
O	Short Address: 84; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	Serial No.: 139150257795	Data as on 18.03.2026
O	Short Address: 85; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	Serial No.: 139150260931	Data as on 18.03.2026
O/So	Short Address: 86; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	Serial No.: 155043443779	Data as on 18.03.2026
O	Short Address: 87; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	Serial No.: 139150240520	Data as on 18.03.2026
O	Short Address: 88; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	Serial No.: 139150231894	Data as on 18.03.2026
O	Short Address: 89; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 2 Alarm: 2	Serial No.: 139150248595	Data as on 18.03.2026
O	Short Address: 90; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	Serial No.: 139150239036	Data as on 18.03.2026
O/So	Short Address: 93; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	Serial No.: 155047459097	Data as on 18.03.2026
O	Short Address: 94; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	Serial No.: 107115500453	Data as on 18.03.2026

Overview

Total number of bus devices:.....45

Number of bus devices without service data.....4
Number of bus devices with service data.....41
Exchange required..... **0**
Approaching maximum age 0
Approaching pollution limit.....0
Out of order.....0
Maintenance needed.....0
Healthy 41



Healthy

O	Serial No.: 139148765110		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 2; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 1	Alarm: 1	
O/So	Serial No.: 155043442734		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 3; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 2	Alarm: 3	
O	Serial No.: 139148567547		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 4; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 3	Alarm: 3	
O	Serial No.: 139142984876		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 5; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O/So	Serial No.: 155043440846		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 6; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 4	Alarm: 3	
O/So	Serial No.: 155043439826		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 7; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 1	Alarm: 1	
O	Serial No.: 139148776604		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 8; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 1	Alarm: 1	
O/So	Serial No.: 155043440228		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 9; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139145478686		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 10; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139148033387		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 11; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139145474152		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 12; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139145478662		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 13; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 1	Alarm: 1	
O/So	Serial No.: 155043440716		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 15; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 3	Alarm: 2	
O	Serial No.: 139150232969		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 16; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150243644		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 17; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150237650		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 18; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 1	Alarm: 0	
O/So	Serial No.: 155043442741		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 19; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 6	Alarm: 4	

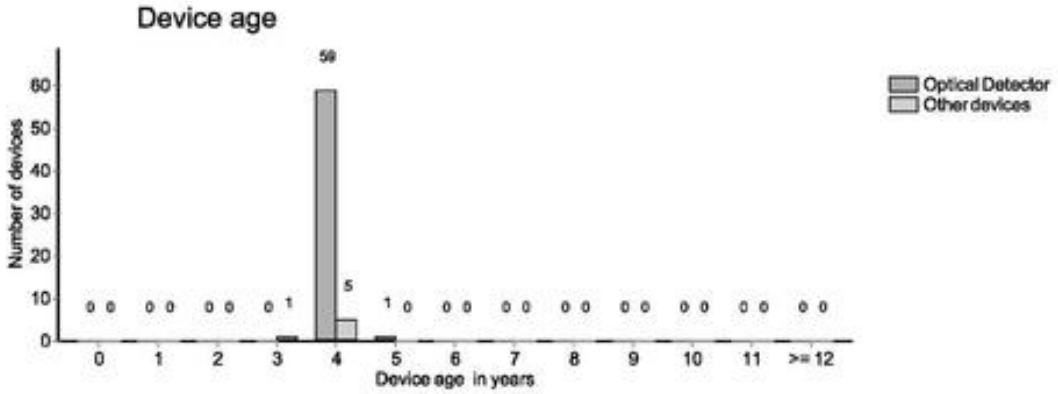
O	Serial No.: 139150242159		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 20; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 10	Alarm: 9	
O/So	Serial No.: 155043440105		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 21; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150240186		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 22; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150820609		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 25; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O/So	Serial No.: 155043444387		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 26; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 1	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150808430		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 27; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150259706		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 28; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 1	Alarm: 1	
O	Serial No.: 139150236127		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 29; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150260658		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 30; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 1	Alarm: 1	
O	Serial No.: 139150258198		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 31; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O/So	Serial No.: 155043443175		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 32; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150261600		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 33; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150258242		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 34; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 1	Alarm: 1	
O	Serial No.: 139150240667		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 35; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150258310		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 36; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150259171		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 37; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150248045		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 38; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150259782		Data as on 18.03.2026

	Short Address: 39; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150242333		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 40; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O/So	Serial No.: 155043444431		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 41; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150820098		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 42; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150681446		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 43; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150216334		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 44; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 2	Alarm: 1	
O	Serial No.: 139150794993		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 45; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	

Overview

Total number of bus devices:.....66

Number of bus devices without service data.....6
Number of bus devices with service data.....60
Exchange required..... **0**
Approaching maximum age 0
Approaching pollution limit.....0
Out of order.....0
Maintenance needed.....0
Healthy 60



Healthy

O	Serial No.: 139150261082		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 2; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 1	Alarm: 1	
O/So	Serial No.: 155043440235		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 3; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O/So	Serial No.: 155043445315		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 4; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 1	Alarm: 0	
O/So	Serial No.: 155043443670		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 5; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150260238		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 6; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 1	
O	Serial No.: 139150260603		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 7; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O/So	Serial No.: 155043443281		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 8; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150259683		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 9; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 1	Alarm: 1	
O	Serial No.: 139150257443		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 10; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O/So	Serial No.: 155043440389		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 11; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150260894		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 12; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 1	Alarm: 1	
O	Serial No.: 139150257221		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 13; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150260177		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 14; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150257924		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 15; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 1	Alarm: 1	
O	Serial No.: 139150259003		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 17; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 1	Alarm: 1	
O/So	Serial No.: 155043446510		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 18; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 1	Alarm: 1	
O	Serial No.: 139150252974		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 19; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 1	Alarm: 1	

O/So	Serial No.: 155043443618		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 20; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 1	Alarm: 1	
O	Serial No.: 139150259850		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 21; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O/So	Serial No.: 155043443557		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 22; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 1	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150259881		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 23; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 1	Alarm: 1	
O	Serial No.: 139150244412		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 24; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 1	Alarm: 1	
O	Serial No.: 139150247062		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 25; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150249011		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 26; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150259874		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 27; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150258983		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 28; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O/So	Serial No.: 155043443724		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 29; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 1	Alarm: 1	
O	Serial No.: 139150261624		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 30; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 1	
O	Serial No.: 139150260573		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 31; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O/So	Serial No.: 155043445490		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 32; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O2T/So	Serial No.: 163049336964		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 34; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 3	Alarm: 2	
O2T	Serial No.: 147131039247		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 35; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O2T	Serial No.: 147131048454		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 36; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 1	Alarm: 0	
O2T/So	Serial No.: 163048382535		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 37; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 3	Alarm: 4	
O2T	Serial No.: 147131041967		Data as on 18.03.2026

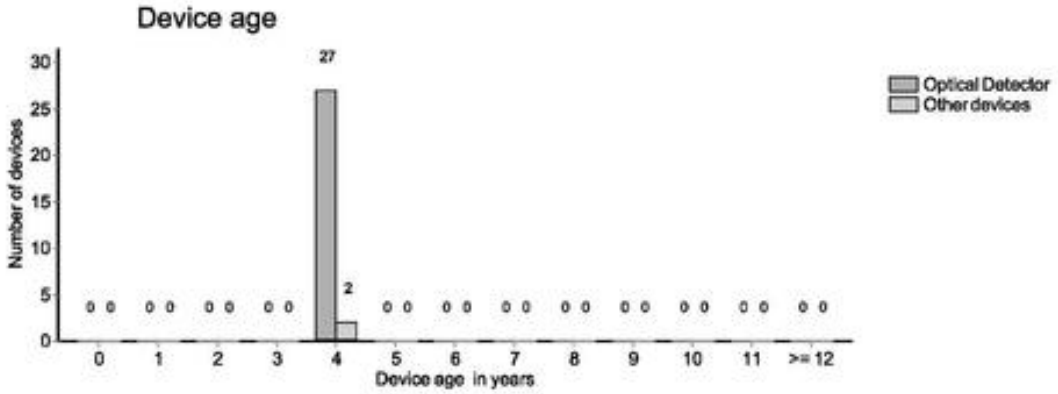
	Short Address: 38; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	
O2T/So	Serial No.: 163048342089 Short Address: 39; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 2 Alarm: 1	Data as on 18.03.2026
O2T	Serial No.: 147131043725 Short Address: 40; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	Data as on 18.03.2026
O2T	Serial No.: 147131048355 Short Address: 41; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 1 Alarm: 1	Data as on 18.03.2026
O2T/So	Serial No.: 163049340640 Short Address: 42; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 1 Alarm: 1	Data as on 18.03.2026
O2T	Serial No.: 147131030138 Short Address: 43; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	Data as on 18.03.2026
O2T	Serial No.: 147125926980 Short Address: 44; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	Data as on 18.03.2026
O2T	Serial No.: 147129344315 Short Address: 45; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	Data as on 18.03.2026
O	Serial No.: 139151227421 Short Address: 49; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 1 Alarm: 0	Data as on 18.03.2026
O/So	Serial No.: 155043444660 Short Address: 50; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	Data as on 18.03.2026
O	Serial No.: 139150825840 Short Address: 51; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	Data as on 18.03.2026
O	Serial No.: 139150816954 Short Address: 52; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	Data as on 18.03.2026
O	Serial No.: 139150804807 Short Address: 53; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	Data as on 18.03.2026
O	Serial No.: 139150242388 Short Address: 54; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	Data as on 18.03.2026
O	Serial No.: 139150795389 Short Address: 55; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	Data as on 18.03.2026
O/So	Serial No.: 155043493453 Short Address: 56; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	Data as on 18.03.2026
O	Serial No.: 139150795204 Short Address: 57; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	Data as on 18.03.2026
O	Serial No.: 139150795181 Short Address: 58; *no Label Text* Alarm Counter: Pre-alarm: 0 Alarm: 0	Data as on 18.03.2026

O	Serial No.: 139150703643		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 59; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150697287		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 60; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150704466		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 61; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O/So	Serial No.: 155043443397		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 62; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150805064		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 63; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150700208		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 64; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150824492		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 65; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 1	Alarm: 2	
O	Serial No.: 139150820272		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 66; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	

Overview

Total number of bus devices:.....29

Number of bus devices without service data.....2
Number of bus devices with service data.....27
Exchange required..... **0**
Approaching maximum age 0
Approaching pollution limit.....0
Out of order.....0
Maintenance needed.....0
Healthy 27



Healthy

O2T	Serial No.: 147131044180		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 2; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 1	Alarm: 0	
O2T/So	Serial No.: 163048304384		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 3; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 2	Alarm: 2	
O2T	Serial No.: 147131048614		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 4; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 2	Alarm: 2	
O2T	Serial No.: 147131041950		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 5; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O2T	Serial No.: 147131039896		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 6; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 2	Alarm: 1	
O2T	Serial No.: 147131043763		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 7; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 1	Alarm: 1	
O2T	Serial No.: 147131043572		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 8; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O2T/So	Serial No.: 163049344945		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 9; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 2	Alarm: 4	
O2T	Serial No.: 147131042254		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 10; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O2T	Serial No.: 147131042063		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 11; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150243675		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 12; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150232990		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 13; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O/So	Serial No.: 155043440334		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 14; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O/So	Serial No.: 155043440747		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 15; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O/So	Serial No.: 155043440358		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 16; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 3	Alarm: 2	
O	Serial No.: 139150245501		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 17; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150242098		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 18; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	

O	Serial No.: 139150243668		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 19; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O/So	Serial No.: 155043442765		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 20; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 2	Alarm: 1	
O/So	Serial No.: 155043440464		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 21; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O	Serial No.: 139150240452		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 22; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 1	
O	Serial No.: 139150245389		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 23; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 1	Alarm: 0	
O2T	Serial No.: 147131044388		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 25; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O2T/So	Serial No.: 163049333031		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 26; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 1	Alarm: 1	
O2T	Serial No.: 147131040168		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 27; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O2T	Serial No.: 147131041646		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 28; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 0	Alarm: 0	
O2T	Serial No.: 147131041929		Data as on 18.03.2026
	Short Address: 29; *no Label Text*		
	Alarm Counter: Pre-alarm: 1	Alarm: 1	

Fysiske nøkler for å sikre at seksjonseiere har tilgang til sine leiligheter / seksjoner

Forslag til vedtak:

Sameiet innfører en ordning der seksjonseiere tilbys fysiske nøkler som reserveløsning, slik at tilgang til egne oppganger og garasjen er sikret ved driftsstans eller feil på det elektroniske låssystemet. Det skal benyttes et låssystem hvor kun autoriserte personer fra sameiets styre alt. vaktmester kan få laget nye nøkler eller programmere nøkkelbrikker.

Bakgrunn

Erfaringene viser at Defigo låssystemet svikter fra tid til annen. Dersom dette skjer utenom vaktmesterens arbeidstid, må seksjonseiere få hjelp av noen i styret eller en nabo for å komme inn. Det er ikke alle som synes det er OK å tilkalle hjelp på denne måten, spesielt ikke om natten.

Det er ingen garanti for at Defigo-systemet blir reparert innen rimelig tid ved driftsstans på grunn av hærverk eller teknisk feil. Tilgang til hjemmet er kritisk, og "rimelig tid" anses som mindre enn en halv time etter at en feil er meldt.

Tyveri av skjermbrett ved sidedøren til garasjen og ødelagt skjermbrett på inngangsdører har vist at det kan ta måneder før nye skjermbrett eller lesere er på plass. Hvis skjermen eller leseren er helt defekt eller fjernet, virker ikke appen heller.

Defigo-systemet fungerer ikke ved strømbrudd eller ved bortfall av mobilnettet. Statnett, som har ansvaret for strømforsyningen til Oslo, gir ingen garantier. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) oppfordrer oss til å være forberedt på at vi kan være uten strøm og mobiltelefonnettverk i opptil én uke.

Problemstillingen med elektronisk låssystem uten reserveløsning er drøftet med en jurist, som uttaler: «Det bør av praktiske hensyn og for beboernes trygghet være tilgjengelig telefonnummer dere kan ringe når som helst på døgnet dersom det elektroniske låssystemet svikter og dere ikke kommer inn. Alternativt bør de beboere som måtte ønske det, gjerne mot kostnadsdekning, få utlevert en fysisk nøkkel.»

Fordelen med fysiske nøkler er at de ikke er avhengige av strøm eller mobiltelefonnett, noe som gjør dem pålitelige også ved strømbrudd eller tekniske problemer med det elektroniske systemet.

Hvis en nøkkel blir borte eller noen prøver å kopiere den uten lov, er det viktig med ekstra sikkerhet. Derfor foreslår vi låser der bare autoriserte personer i sameiets styre alt. vaktmester kan få laget elelr programmere nøkler. Dette gir trygghet, samtidig som det ikke blir for komplisert.

For ytterligere kontroll, kan nøklene og låsene utstyres med brikker. Dette muliggjør at tapte nøkler enkelt kan tas ut av systemet, slik at de ikke lenger gir tilgang til byggene.

Kostnadene knyttet til denne ordningen kan delvis dekkes gjennom et depositum fra seksjonseiere, f.eks. at seksjonseiere selv betaler for nøklene.

Prisoverslag

Vi har hentet inn et tilbud fra R. Bergersen AS for iLOQ nøkkelbasert system. Tilbudet er på 63 590 kr. Det dekker montering av nye låssylindre i 10 dører og nødvendig programmeringsutstyr. Antallet låssylindre dekker høyblokkene og sidedøren ved garasjen. De som bor i lavblokkene kommer til sine leiligheter uavhengig av Defigo.

Nøklene som brukes i iLOQ har brikker, men er uavhengig av strøm. Tilsvarende våre gamle blå nøkler, låser man opp låsen fysisk når nøkkelen er verifisert. Nøkler er ikke inkludert i hovedtilbudet. De koster 415,28 kr pr. stykk.

Tilbudet er uforpliktende, men gir etter vårt skjønn et grunnlag for å vurdere kostnadene ved å innføre et slikt system.

Hvis forslaget blir vedtatt, bør styret innhente tilbud fra flere leverandører og stå fritt til å velge det system som passer best for sameiet. Et alternativ som kan vurderes i tillegg til iLOQ, er en tilpasset løsning fra KABA (system med "blå" nøkler som vi fortsatt bruker i heis og utvendige trapper til kjeller). Dette er spesielt attraktivt hvis vi kan bruke nøklene vi allerede har.

For å holde kostandene nede, anbefaler vi at styret innfører et depositum som dekker ett sett (2-3) iLOQ-nøkler (hvis iLOQ velges) til seksjonseiere og eventuelt deler av øvrige kostnader.

R·BERGERSEN

Tilbud **252695**
Ordrenr.: 2373105

R. Bergersen AS
-
0668 OSLO
Telefon: 22040750
www.rbergersen.no post@rbergersen.no
Org. nr. 978663044 MVA

Dato:	Kundenr.:	Side:
27.04.2026	**1018119**	**1**

Betalingsbet.:	Netto pr. 30 dager
Deres ref.	Marion Seiersten
Telefon:	iloq låser
Vår ref.	
Selger:	Lars Forfang
Leveringsbet.:	
Leveringsmåte:	Prosjekthylla
Merket:	
Faktura valuta:	NOK

Fakt. adr.
S. 1274 Sameiet Jordal Terrasse
v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
PB. 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Lev. adr.
S. 1274 Sameiet Jordal Terrasse
Jordal Terrasse 2-14
0658 OSLO

Tilbudet er gyldig i 30 dager

Produktnr	Beskrivelse	Antall	Pris	Rabatt %	Beløp
	Årlig lisens pris ex.mva				
1576626	iLOQ Programvare 5-Serien 100 låser (S5/S50) Årlig lisens	1	2 519,48		2 519,48
	Programmeringsutstyr				
1511678	iLOQ Programmerings Token 5-serien	3	1 960,00		5 880,00
1511297	iLOQ Progr.kabel S5 For programmering av låser micro-USE	1	1 329,39		1 329,39
1511298	iLOQ Progr.adapter 5-serien for progr. av nøkler og låser	1	2 033,18		2 033,18
	Nøkler ukjent antall				
1513095	iLOQ Nøkkel S5 Blå, iLOQ HOME-komp.NB! Sys.lev fra 14/'	1	519,10	20	415,28
	Sylindere 10 stk.				
1511446	iLOQ Ovalsylinder S5 Utendørs Rustfri	10	3 600,00	20	28 800,00
1238863	RB PRO Sylinderfesteskrue Herdet kapp 5x120 mm herdegr	2	20,00	30	28,00
1229950	RB PRO Sylinderskilt 5968 - 18 Utv SN	10	122,40	30	856,80
18	Oppsett av system /programmering	2	1 750,00		3 500,00
13	Arbeid/Montering	3	1 470,00		4 410,00
9	Verktøymateriell	1	180,00		180,00
55	Bilkostnad sone 1 - inkl. bom	1	920,00		920,00

Sum	50 872,13
25 % MVA av kr. 50 872,13	12 718,03
Øreavrunding	-0,16
Sum å betale	**63 590,00**

R·BERGERSEN

Tilbud **252719**
Ordrenr.: 2374861

R. Bergersen AS
-
0668 OSLO
Telefon: 22040750
www.rbergersen.no post@rbergersen.no
Org. nr. 978663044 MVA

Dato:	Kundenr.:	Side:
06.05.2026	**1018119**	**1**

Betalingsbet.: Netto pr. 30 dager
Deres ref. Kristin Kvanum
Telefon: iloq låser Alt
Vår ref.
Selger: Lars Forfang
Leveringsbet.:
Leveringsmåte:
Merket:
Faktura valuta: NOK

Fakt. adr.
S. 1274 Sameiet Jordal Terrasse
v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
PB. 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Lev. adr.
S. 1274 Sameiet Jordal Terrasse
Jordal Terrasse 2-14
0658 OSLO

Tilbudet er gyldig i 30 dager

Produktnr	Beskrivelse	Antall	Pris	Rabatt %	Beløp
	Årlig lisens pris ex.mva				
1576626	iLOQ Programvare 5-Serien 100 låser (S5/S50) Årlig lisens	1	2 519,48		2 519,48
	Lisens vegglesere 3 stk.				
	Årlig lisens				
1576652	iLOQ Progr.vare 5-Serien Online 1 GSM Dørmodul Årlig lise	3	1 613,08		4 839,25
	Programmeringsutstyr				
1511678	iLOQ Programmerings Token 5-serien	3	1 960,00		5 880,00
1511297	iLOQ Progr.kabel S5 For programmering av låser micro-USE	1	1 329,39		1 329,39
1511298	iLOQ Progr.adapter 5-serien for progr. av nøkler og låser	1	2 033,18		2 033,18
	Nøkler 1300 stk.				
1513095	iLOQ Nøkkel S5 Blå, iLOQ HOME-komp.NB! Sys.lev fra 14/1	1 300	519,10	20	539 861,05
	Sylindere 67 stk.				
1511446	iLOQ Ovalsylinder S5 Utendørs Rustfri	67	3 600,00	20	192 960,00
1238863	RB PRO Sylinderfesteskrue Hardet kapp 5x120 mm hardegr	134	20,00	30	1 876,00
1229950	RB PRO Sylinderskilt 5968 - 18 Utv SN	134	122,40	30	11 481,12
1576657	iLOQ Programvare 5-Serien Online 1 Modul Årlig lisenskostr	3	340,28		1 020,84
18	Oppsett av system /programmering	4	1 750,00		7 000,00
13	Arbeid/Montering	26	1 470,00		38 220,00
9	Verktøymateriell	1	180,00		180,00
55	Bilkostnad sone 1 - inkl. bom	1	920,00		920,00

Sum	810 120,31
25 % MVA av kr. 810 120,31	202 530,08
Øreavrunding	-0,39
Sum å betale	**1 012 650,00**


iLOQ
Life made limitless.
En smart låseplattform
som maksimerer sikkerheten og minimerer livsløpskostnader
iLOQ
Hold to unlock

20 år med teknologisk lederskap

I 20 år har iLOQ ledet an i utviklingen av batteriløse, smarte låseløsninger som gjør det å bo og jobbe til en jevn og sømløs opplevelse.

Batteriløs adgang

Med vårt nøkkelbaserte digitale låsesystem kommer kraften som trengs for å bekrefte adgangsrettigheter og åpne låser fra bevegelsen av å sette nøkkelen inn i låsen. Ingen batterier eller kabler er nødvendig.

Med vår nøkkelløse mobilløsning kommer kraften som trengs for å bekrefte adgangsrettigheter og åpne låser fra en NFC-aktivert smarttelefon. Ingen batterier, kabler eller fysiske nøkler er nødvendig.

iLOQ-sylindre erstatter eksisterende sylindre uten behov for modifikasjoner på dører.

Adgangsrettigheter programmeres raskt og enkelt til nøkkelen eller til en app som betjenes fra på smarttelefonen med iLOQs kraftige, skybaserte SaaS-administrasjonsprogramvare. De kan oppdateres og blokkeres etter hvert som behovene endres for å maksimere sikkerheten og minimere livsløpskostnader.

Én plattform, flere muligheter

Takket være mulighetene digitalisering gir, kan du nå velge iLOQs nøkkelbaserte system, den mobile løsningen eller til og med en kombinasjon av de to. Med alle adgangsrettigheter administrert ved hjelp av samme programvareplattform, oppfyller iLOQ 5 Series' behov for administrering av adgangsrettigheter til alle eiendommer og brukermiljøer.



Unike fordeler

1
Flere adgangsmuligheter

Velg hvordan du får tilgang:

- Digital nøkkel – kan brukes som en tradisjonell nøkkel eller som en brikke på en leser
- Smarttelefonnøkkel
- Nøkkelfob
- PIN-kode

2
Smartere og enklere administrasjon

Én fleksibel, skalerbar, brukervennlig skybasert SaaS-plattform.

Enhet-til-enhet-kommunikasjon mellom nøkler, låser, smarttelefoner, lesere og programvareplattformen.

3
Toppmoderne sikkerhet

Adgangsrettigheter er alltid oppdatert.

Mistede, stjålne eller ikke returnerte nøkler blokkeres umiddelbart.

Utløpte nøkler har ingen ad gang uten administrative handlinger.

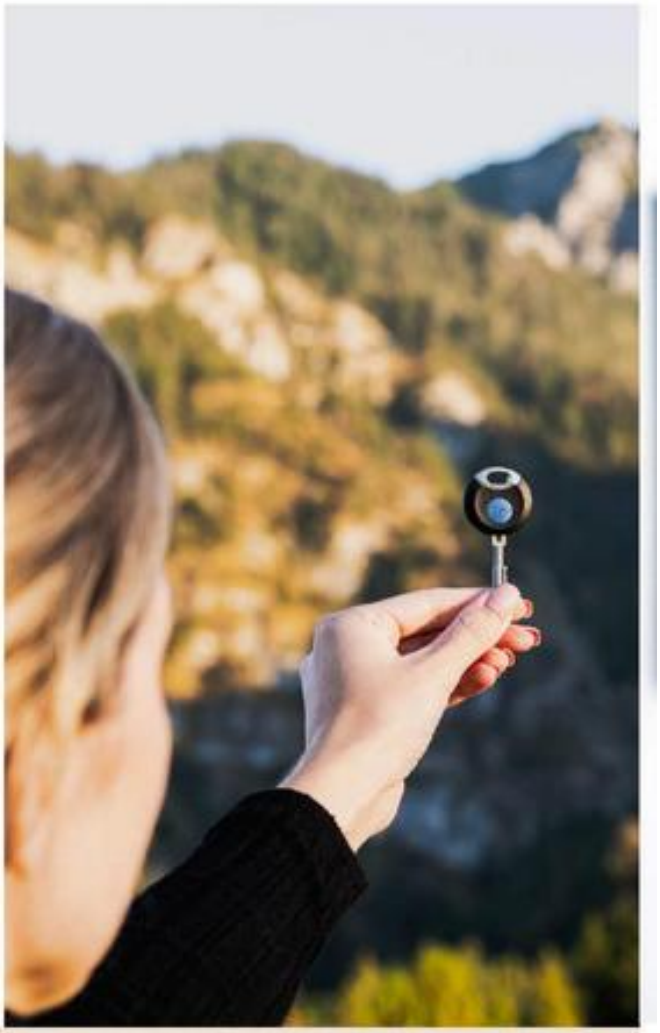
Konfidensielle data beskyttet med sterk kryptering.

4
Effektiv drift

iLOQs standard, åpne API skaper en rekke integrasjonsmuligheter.

Sikker, smart og bærekraftig adgangsadministrasjon

I kombinasjon med iLOQs programmeringsenhet og en Microsoft-Windows-basert PC, muliggjør iLOQs skybaserte SaaS-plattform avansert, sanntids, flerlokasjon-programmering og administrasjon av adgangsrettigheter for hele låsesystemet, hele døgnet. De kraftige datakrypteringsmetodene sikrer høy systemsikkerhet, mens enkelheten og brukervennligheten reduserer administrasjonstiden og -kostnadene.



Kort om funksjoner

- Praktisk administrasjon av låser, nøkler, lokasjoner og brukere på én enkelt plattform
- Adgangsrettigheter raskt og enkelt definert, oppdatert og kansellert
- Sanntidsvisning av adgangsrettigheter, adgangskoder, nøkler, låser og lesere på eiendommens plantegninger
- Tidsbegrensninger kan settes
- Mulighet for å overskrive automatiske nøkler
- Mistede eller stjålne nøkler kan sperres umiddelbart
- Revisjonssporrapporter sporer bruk og bidrar til å forhindre misbruk
- Rask og enkel administrasjon av flere lokasjoner
- Internett-tilkobling hele døgnet
- Rask og lettvint installasjon
- Automatiske sikkerhetskopier og oppdateringer
- Brukervennlig grafisk brukergrensesnitt
- Høy systemsikkerhet
- Kraftige datakrypteringsmetoder
- Ingen grunn til å investere i dedikert IT-maskinvare og -programvare
- Ingen kostnader til vedlikehold av lokal server
- Enhet-til-enhet-kommunikasjon
- Secure login with a physical token
- API-integrering



iLOQs løsninger for utfordringer med adgangsadministrasjon

Utfordringer med andre låsesystemer	Løsninger med iLOQ 5 Serien
Batterier og/eller kabler	**Batteriløse nøkler og låser**
Høye livsløpskostnader	**Jo flere nøkler/låser, jo høyere sparing**
Mange fysiske nøkler og risiko for nøkkelkopiering	**Én digital nøkkel/smarttelefon holder alle adgangsrettigheter sikkert**
Høye kostnader og risiko knyttet til mistede/stjålne nøkler	**Mistede/stjålne nøkler sperres umiddelbart**
Komplisert administrasjon av adgangsrettigheter	**Enkel programmering og adgangsrettigheter oppdatert over luften**



Toppmoderne sikkerhet

Desentraliserte iLOQ 5 Serien er en del av det digitale økosystemet. Den har mange funksjoner som gjør programmeringen av adgangsrettigheter og andre sikkerhetsrelaterte operasjoner mer effektiv og sikker.

Datasikkerhet

Kundedatabaser er plassert på en ISO 27001:2013-sertifisert skyserver.

En innloggingsprosedyre (separat kryptering av data) er nødvendig for klientprogramvaren installert på en kundes PC som

styrer systemet.

Hver kunde har sin egen SQL Server-database, som er helt adskilt fra andre databaser og isolert fra internett (kommunikasjon gjennom en webserver).

Distribuert sikkerhet

Et fysisk programmeringstoken kreves for sikkerhetskritisk

programmeringsoppgaver – denne kobles til kundens PCs USB-port.

Sikker systemarkitektur

All kommunikasjon er beskyttet med AES-256-kryptering, og enheter er sikkert programmert til systemet ved hjelp av et programmeringstoken.

Enhetssikkerhet

Enhetsidentitet sikres av sterk PKI-basert (public key infrastructure) autentisering.

Det er gjensidig autentisering (AES-256-kryptert) mellom nøkkel og lås.

Det er toppmoderne app-beskyttelse mot skadelig programvare og misbruk.

Enhet-til-enhet-kommunikasjon (D2D)

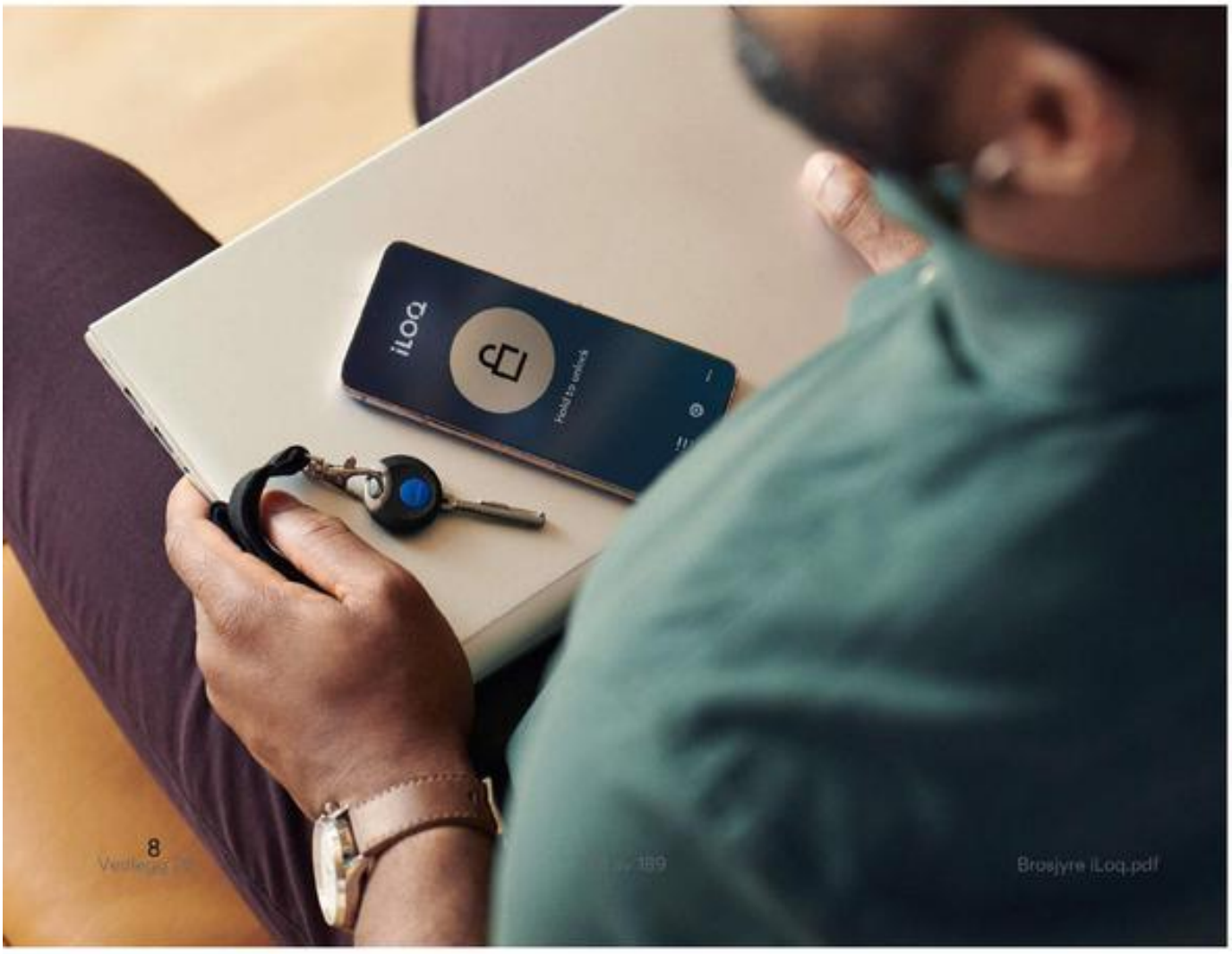
Med iLOQs D2D-funksjon blir en enorm mengde data fjernoppdatert og raskt delt i begge retninger mellom nøkler, låser, smarttelefoner, lesere og administrasjonsprogramvareplattformen før en lås åpnes. Data inkluderer de siste adgangsrettigheter, en liste over blokkerte nøkler, tidsbegrensninger, siste tid og revisjonsspor. Dette eliminerer behovet for besøk på stedet for å manuelt importere eller eksportere data til låser og nøkler, noe som sparer tid og miljøpåvirkningen av overflødig reiser.



Smart, sikker og bærekraftig adgang til alle eiendommer

iLOQ har det klare målet om å sikre et liv som er ubegrenset ved å gi enkel, effektiv og sikker adgang til hverdagsliv og arbeidsplasser. Til dags dato har vi levert nesten åtte millioner digitale låser og nøkler. Løsningene våre kan sees globalt, fra de minste leilighetsbyggene til noen av de største og mest komplekse bruksstedene.

Løsninger testet under de tøffeste arktiske forhold for langvarig, pålitelig ytelse



Forbedring av livskvaliteten i boligeiendommer

iLOQ forvandler eiendommer til mer moderne og smartere bomiljøer og øker eiendomsverdien for bygningseiere.

Adgangsrettigheter kan raskt og enkelt programmeres og oppdateres etter hvert som beboere flytter inn og ut, noe som sparer tid for låsesystemadministratorer.

Mistede, stjålne eller ikke returnerte nøkler kan blokkeres øyeblikkelig, noe som eliminerer behovet for å endre eller tilbakestille låser for å opprettholde et høyt sikkerhetsnivå og redusere livsløpskostnader for byggeiere.

Med adgangsrettigheter til hovedinngangen, døren til leiligheten deres og alle fellesarealer programmert til én digital nøkkel eller sendt til iLOQs app på smarttelefonen, blir hverdagen enklere og smidigere for beboerne.

Nøkler til bygget kan oppbevares i veggmonterte nøkkeltubesylindere som kan åpnes med smarttelefon. Dette gjør det enkelt for servicebedrifter og eksterne tjenesteleverandører å få umiddelbar adgang (ideelt i nødssituasjoner), og de trenger ikke å kaste bort tid på å hente og returnere nøkler.



Lås opp et smartere liv med iLOQ HOME

iLOQ HOME er så mye mer enn en app som brukes på en smarttelefon. Det er en digital løsning for adgangskontroll som forandrer måten vi bor på i boligeiendommer.

Ved å fjerne begrensningene til den tradisjonelle låsen og nøkkelen og hvordan de administreres og få låsesystemet til å fungere bedre og smartere, får beboerne mer frihet, trygghet og fleksibilitet til å leve slik de ønsker. Og med alt de trenger på smarttelefonen, kan beboerne gjøre mer selv ved å redusere byrden på låsesystemadministratorer og øke verdien av eiendommer for bygningseiere.







Banebrytende fordeler

Beboere kan eksternt låse opp hovedinngangsdøren for familiemedlemmer, besøkende eller leveranser. Dette øker bekvemmeligheten for dem og reduserer behovet for eiendomseiere til å investere i dyre videotelefonløsninger.

Beboere kan bestille og administrere felles fasiliteter i bygget, noe som gjør livet enklere og reduserer behovet for komplisert infrastruktur og investering i mange ulike plattformer.

Beboerne kan forsterke følelsen av sikkerhet ved å raskt blokkere mistede eller stjålne nøkler selv. De kan bestille nye nøkler og oppdatere adgangsrettigheter ved å bruke NFC på smarttelefonen. Det er ikke nødvendig å bruke tiden og kostnader ved å kontakte en låsesmed.

Appen inneholder oppdatert informasjon om alle nøklene til en leilighet. Beboere kan enkelt sette opp profiler og tildele individuelle nøkler til for eksempel bestemte familiemedlemmer.

I hovednøkkelsystemer gir appen en omfattende oversikt over hvem som har fått adgang til en leilighet ved hjelp av hovednøkkelen som bidrar til å forhindre uautorisert adgang. Mens i sentrale nøkkelsystemer kan beboere gi adgang til tredjeparts tjenesteleverandører, noe som er ideelt hvis noen trenger adgang til en leilighet i en nødssituasjon.

iLOQ HOME gir rask avkastning på investeringen. Det reduserer OPEX*, muliggjør nye inntektsstrømmer og gir muligheter for økt egenkapital. Og alle nye funksjoner som utvikles kan raskt integreres i den eksisterende løsningen.

* OPEX = Driftskostnader

Sikrer at det moderne samfunnet fungerer problemfritt

Å sikre en fungerende forsyningsindustri og pålitelig drift av kritiske infrastrukturområder er avhengig av administrasjon av en rekke lokaler, et stort antall låser og et stort team med ansatte (oftest underleverandører). Med et tradisjonelt mekanisk låsesystem er det ukjente antallet nøkler i omløp et administrativt mareritt og en stor sikkerhetsrisiko. Med iLOQs batteriløse og nøkkelfrie løsning er det bare de rette personene som har adgang til de riktige sidene til rett tid.

Lokaler er ofte på avsidesliggende steder med liten eller ingen internettilgang og ingen ekstern strømkilde tilgjengelig. iLOQs låser og hengelåser er batteriløse og kabelfrie. Kraften som trengs for å gjenkjenne adgangsrettigheter og åpne låser kommer fra en NFC-aktivert smarttelefon. Adgangsrettigheter er fjernprogrammert og sendt i sanntid til smarttelefonen. Administratorer har en klar oversikt over nøyaktig hvem som har adgang til hvor og når. Ansatte trenger ikke å bære rundt på mange nøkler eller besøke administrasjonskontorer for å hente og returnere dem, noe som reduserer tid og reiserelatert miljøpåvirkning.

Uten batterier som må skiftes eller utsatte nøkkelhull som må rengjøres, elimineres regelmessig vedlikehold (reduserer tid og kostnader) og pålitelig drift er garantert selv under de tøffeste værforholdene.

Maksimere effektiviteten ved anleggsbesøk

Mekanisk låsesystem



iLOQs smarte låseløsning





Kostnadseffektiv adgangs-administrasjon i eiendommer med høyt volum og høy omsetning

Studentbolig

Når beboerne stadig flytter, er det store utfordringer å holde adgangsrettigheter oppdatert og håndtere mistede nøkler. Med et tradisjonelt låsesystem er det et stort antall batterier som skal skiftes regelmessig.

iLOQs batteriløse løsning tilbyr fleksibiliteten og sikkerheten ved å bruke et digitalnøkkelbasert system, en nøkkelløs mobilløsning eller en kombinasjon av de to. Med bare én nøkkel eller en smarttelefon kan studentene åpne hovedinngangen, leiligheten, vaskerom, lager og til og med hengelåser.

Adgangsrettigheter er alltid oppdatert og mistede eller stjålne nøkler kan umiddelbart blokkeres, noe som maksimerer sikkerheten og minimerer administrasjonen. Og uten batterier å bytte, sikres lave livsløpskostnader og rask avkastning på investeringen.

Kontorer

Å holde adgangsrettigheter oppdatert og opprettholde sikkerheten er store utfordringer når ansatte, arbeidsroller og fasiliteter stadig endres og nøkler ofte mistes. iLOQs batteriløse digitalnøkkelbaserte system, nøkkelfri mobilløsning eller en kombinasjon av de to øker fleksibiliteten til adgangsadministrasjon og holder sikkerhetsnivået høyt.

Ansatte kan bruke én digital nøkkel eller smarttelefonen sin for å få adgang til alle områdene de trenger. Administratorer kan raskt og enkelt oppdatere adgangsrettigheter og blokkere mistede eller stjålne nøkler. Og uten batterier å bytte, sikres lave livssykluskostnader og rask avkastning på investeringen.

iLOQ-vegglesere lar hyppig brukte dører åpnes med den digitale nøkkelen, en brikke, en PIN-kode eller til og med en smarttelefon. Tidsbegrensede PIN-koder kan enkelt tildeles eksterne brukere av bygget.

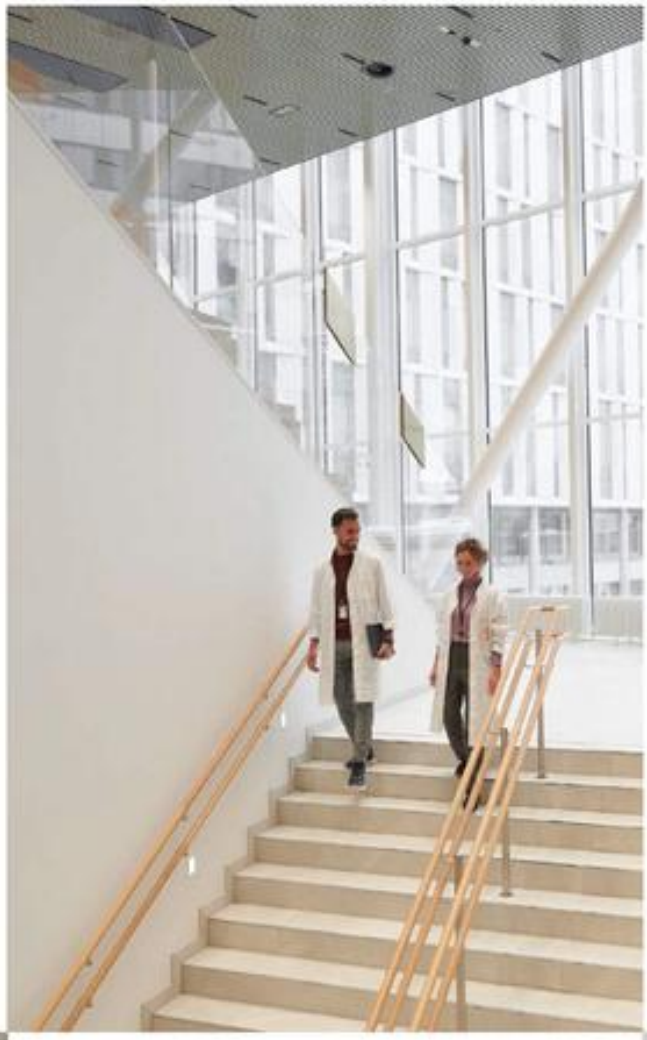
Sykehus

Noen ansatte jobber innenfor én avdeling, mens andre stadig beveger seg rundt på mange anlegg. Rask og effektiv adgang er viktig, og det samme er å opprettholde det høyeste sikkerhetsnivået ved å begrense tilgangen til uautoriserte områder eller personer.

Med iLOQs løsning er det ikke nødvendig med flere sett med nøkler. Én digital nøkkel inneholder alle adgangsrettigheter en ansatt trenger, og disse kan raskt og enkelt oppdateres etter hvert som behovene endres. Utvalgte dører kan monteres med online låsesylindere, PIN-kodelesere og tidsstyrte elektroniske låser, og det er enkel integrasjon med eksisterende adgangskontrollsystemer, som RFID-kort.

Mistede eller stjålne nøkler kan blokkeres umiddelbart, mens revisjonsspor forhindrer eller bidrar til å løse misbruk. Og uten batterier å bytte, sikres lave livssykluskostnader og rask avkastning på investeringen.





Skoler og offentlige bygg

Ettersom høye sikkerhetsnivåer er avgjørende, blir tradisjonelle låsesystemer ofte supplert med dyre adgangskontrollsystemer. iLOQs fleksible og sikre løsning gir både digital låsing og en fjernstyrt adgangsstyringsystem praktisk i én pakke.

iLOQ-vegglesere lar ofte brukte dører åpnes med den digitale nøkkelen, en brikke, en PIN-kode eller til og med en smarttelefon. Tidsbegrensede PIN-koder tildeles enkelt til eksterne brukere eller for å gi adgang utenom normal arbeidstid. Ansatte og besøkende trenger bare én nøkkel eller smarttelefonen for å få adgang til alle relevante områder.

Løsningen kan bygges ut uten store modifikasjoner av infrastrukturen. Adgangsrettigheter er alltid oppdatert, mistede eller stjålne nøkler kan umiddelbart sperres, og revisjonsspor forhindrer eller bidrar til å løse misbruk. Og uten batterier å bytte, sikres lave livssykluskostnader og rask avkastning på investeringen.

Mer enn åtte millioner digitale låser og nøkler levert globalt





Leder veien innen bærekraft

Årlige besparelser fra iLOQs batteriløse teknologi

100 000 kg
av ikke-resirkulerbart batteriavfall[1]

<200 000 liter*
vann

>36 000 kg*
CO_2-ekvivalent

>160 000 kwh*

Beregning

- ~3 millioner (iLOQ-installert base)
- 2 x AA-batterier
  (per lås nødvendig i løsninger som ikke er fra iLOQ)
- 2 år (antatt batteriutskiftingsfrekvens)
- ~23 g (gjennomsnittlig vekt på AA alkalisk batteri)
- 1Bedriftsledelsen ga antagelse

*Miljøbesparelser fra batteriproduksjonsprosessen

Kilde: Company data; expert interview; battery lifecycle assessment report (2016) 100,000 liters of water. Life cycle assessment of consumption choices: a comparison between disposable and rechargeable household batteries

Giovanni Dolci, Camilla Tua, Mario Grosso, Lucia Rigamonti

iLOQ selger produktene sine bare for bedrifter og boligeiskaper. iLOQs eksklusive prøver og kjøpers eneste rettsmiddel knyttet til salg og kjøp av iLOQs produkter og tjenester vil være spesifisert i den endelige salgskontrakten knyttet til iLOQs produkter eller tjenester.

www.iLOQ.com

062022, M160EN

R·BERGERSEN

Tilbud **252720**
Ordrenr.: 2374865

R. Bergersen AS
-
0668 OSLO
Telefon: 22040750
www.rbergersen.no post@rbergersen.no
Org. nr. 978663044 MVA

Dato:	Kundenr.:	Side:
06.05.2026	**1018119**	**1**

Betalingsbet.:	Netto pr. 30 dager
Deres ref.	Kristin Kvanum
Telefon:	iloq låser Høyblokker
Vår ref.	
Selger:	Lars Forfang
Leveringsbet.:	
Leveringsmåte:	
Merket:	
Faktura valuta:	NOK

Fakt. adr.
S. 1274 Sameiet Jordal Terrasse
v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
PB. 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Lev. adr.
S. 1274 Sameiet Jordal Terrasse
Jordal Terrasse 2-14
0658 OSLO

Tilbudet er gyldig i 30 dager

Produktnr	Beskrivelse	Antall	Pris	Rabatt %	Beløp
	Årlig lisens pris ex.mva				
1576626	iLOQ Programvare 5-Serien 100 låser (S5/S50) Årlig lisens	1	2 519,48		2 519,48
	Programmeringsutstyr				
1511678	iLOQ Programmerings Token 5-serien	3	1 960,00		5 880,00
1511297	iLOQ Progr.kabel S5 For programmering av låser micro-USE	1	1 329,39		1 329,39
1511298	iLOQ Progr.adapter 5-serien for progr. av nøkler og låser	1	2 033,18		2 033,18
	Nøkler 20 stk.				
1513095	iLOQ Nøkkel S5 Blå, iLOQ HOME-komp.NB! Sys.lev fra 14/1	20	519,10	20	8 305,55
	Sylindere 3 stk.				
1511446	iLOQ Ovalsylinder S5 Utendørs Rustfri	3	3 600,00	20	8 640,00
1238863	RB PRO Sylinderfesteskrue Herdet kapp 5x120 mm herdegr	6	20,00	30	84,00
1229950	RB PRO Sylinderskilt 5968 - 18 Utv SN	3	122,40	30	257,04
18	Oppsett av system /programmering	1	1 750,00		1 750,00
13	Arbeid/Montering	1,5	1 470,00		2 205,00
9	Verktøymateriell	1	180,00		180,00
55	Bilkostnad sone 1 - inkl. bom	1	920,00		920,00

Sum	34 103,64
25 % MVA av kr. 34 103,64	8 525,91
Øreavrunding	0,45
Sum å betale	**42 630,00**

AVTALE

Mellom

Eier:	Sameiet Jordal Terrasse
Adresse:	C/o OBOS Eiendomsforvaltning, PB6666 St.Olavs Plass, 0129 Oslo
Organisasjonsnummer	875 992 902

(heretter benevnt Eier)

og

Rettighetshaver: Telia Rooftops Norway AS
Adresse: Postboks 4444 Nydalen, 0403 Oslo
Organisasjonsnummer: 932 973 677
(heretter benevnt Rettighetshaver)

Det er inngått kontrakt om leie av plass til basestasjonsutstyr på følgende eiendom:

Stasjonsid:	OSLA52		
Kontraktsnummer:			
Stasjonsnavn:	Jordal Terrasse		
Adresse:	Jordal Terrasse 8, 0658 Oslo		
Gnr/Bnr/Snr:	232/ 433		
Kommune:	Oslo	Fylke:	Oslo

1 FORMÅL

Formålet med denne avtalen er leie av plass til etablering, drift, (herunder også ombygging og fornyelse) av kommunikasjonsutstyr (basestasjon).

2 AVTALEOBJEKTET

2.1 Avtaleobjektet defineres som: Plass til rettighetshavers tekniske utstyr og antenner samt føringsveier for tilhørende kabler og rør inkludert fester.

2.2 Eier stiller til rådighet for Rettighetshaver et areal på ca 3kvm i teknisk rom på tak og plass til 6stk antenner, kontrollenheter og 1stk radiolinjeenheter på tak/fasade, samt kabelføring. Dersom det ved leieforholdets oppstart monteres færre enn nevnte antall antenner, kan leietaker montere resten på et senere tidspunkt.

Rettighetshaver benevner avtaleobjektet som følger; *OSLA52 Jordal Terrasse*. Skal oppgis ved alle henvendelser til Rettighetshaver.

3 VARIGHET

3.1 Leieforholdet løper fra begge parters undertegning av denne avtale og i 10 år, med rett for Rettighetshaver til forlengelse i 10 + 10 år på samme vilkår, forutsatt at melding om slik forlengelse blir gitt Eier senest 3 måneder før avtalen løper ut. Når stasjonen har vært i operativ drift i minst 5 år, kan denne avtalen sies opp av utleier med ett års skriftlig varsel. Oppsigelsen kan kun begrunnes med ref. til punkt 3.2 i avtalen.

3.2 Dersom Eier skal rive eiendommen, eller foreta ombygging utover det som kan karakteriseres som opprustning av eiendommen, forplikter Rettighetshaver seg til å bistå med tilpassing av sitt anlegg så langt det det er praktisk mulig. Dersom partene ikke finner en omforent løsning, har Eier mulighet til å si opp avtalen.

3.3 Dersom offentlige myndigheter ikke skulle godkjenne de byggverk og tekniske installasjoner som er tenkt oppført på eiendommen opphører avtalen uten oppsigelse. Rettighetshaver skal uoppfordret informere Eier om avtalens opphør.

3.4 Hvis eksterne forhold endres slik at denne basestasjonen ikke lenger egner seg til drift for kommunikasjonsanlegg som opprinnelig tenkt, eller Rettighetshaver ikke lenger har bruk for basestasjonen har Rettighetshaver rett til å si opp leiekontrakten med 12 måneders forutgående skriftlig varsel.

4 VEDERLAG

4.1 Vederlaget er avtalt til NOK 30.000,- pr. år. MVA ikke inkludert

Vederlaget omfatter betaling for avtaleobjektet samt øvrige rettigheter og plikter som beskrevet i denne avtalen.

4.2 Eier utsteder faktura. Første faktura utsendes 30 dager etter avtalens undertegning fra begge parter, og er for resterende antall måneder i inneværende år. Deretter fakturerer eier årlig i januar. Alle fakturaer skal ha 60 dagers forfall fra utsendelsesdato. Ved forsinket betaling svares den til enhver tid gjeldende morarente.

4.3 Det årlige vederlaget skal reguleres i henhold til endring i konsumprisindeksen (KPI) med virkning fra 1. januar hvert år. Regulering skjer første gang i januar 2028 etter at et helt kalenderår av avtaleperioden er forløpt. Ved indeksberegningen benyttes indekstallet for oktober året før.

Referansegrunnlaget er konsumprisindeksen i måneden for avtaleforholdets start.

4.4 Husleielovens § 4-3 kommer ikke til anvendelse.

5 KRAFT

5.1 Rettighetshaver etablerer eget strømabonnement.

6 ADKOMST

6.1 Rettighetshaver, samt personer som arbeider på oppdrag for rettighetshaver, skal ha rett til adkomst til avtaleobjektet 24 timer alle dager i året. Dette gjelder også for eventuelle samlokaliserte brukere.

6.2 Dersom adkomst bare kan skje gjennom låst port, bom, eller liknede, skal Rettighetshaver tildeles 3 sett nøkler kostnadsfritt, som sikrer uhindret adkomst jfr. punkt 5.1. Der adkomst kan skje ved bruk av privat vei tilhørende Grunneier, gis rettighetshaver rett til å bruke denne.

6.3 Adkomsten over Grunneiers eiendom frem til avtaleobjektet, kan sikres og/eller merkes slik at den er trygt fremkommelig hele året.

6.4 Kontaktinformasjon:

Kontaktinformasjon Eier	Kontaktinformasjon Rettighetshaver
Navn: Hans-Jakob Strandbråten (Onsdag og torsdag) Telefon: 920 22 448 Mail: vaktmester@jordalterrasse.no	Telefon: +47 932 92 500 Mail: eiendom-rooftops@telia.no
Mail styret: jordalterrasse@styrerommet.no	

7 EIERS ØVRIGE RETTIGHETER OG PLIKTER

7.1 Dersom Eier har planer om endringer (for eksempel nytt bygg, påbygg, etc) på sitt bygg eller på sin eiendom nær avtaleobjektet, slik at Rettighetshavers etablering kan bli forstyrret, skal Eier senest 6 måneder før iverksetting meddele Rettighetshaver skriftlig om dette. Eier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for Rettighetshaver.

7.2 Ved eventuell plassering av annet kommunikasjonsutstyr på Eiers bygg eller på eiendommen nær Rettighetshavers etablering, skal Rettighetshaver varsles skriftlig. Rettighetshaver skal godkjenne plasseringen slik at det ikke kommer i konflikt med Rettighetshavers utstyr.

8 RETTIGHETSHAVERS ØVRIGE RETTIGHETER OG PLIKTER

8.1 Rettighetshaver har eiendomsrett til sitt respektive utstyr installert eller plassert på avtaleobjektet.

8.2 Rettighetshaver har rett til å nyetablere og/eller oppgradere eksisterende transmisjons- og el.kraftlinjer til bruk for utstyr på basestasjonen, herunder linjer for tele og data. Rettighetshaver har selv rett til å velge om dette etableres ved luftstrekk eller legges i grunnen. Eier bør så langt mulig høres i forhold til valg av løsning, men kan ikke motsette seg valgte løsning, herunder nødvendig graving. Rettighetshaver plikter ved graving å istandsette grunnen til tidligere standard og velge gravetraseer som er hensiktsmessig for begge parter.

8.3 Rettighetshaver svarer for alle utgifter til etableringen og driften av slik tilknytning. Rettighetshaver forplikter seg til å installere, plassere og bruke sitt utstyr på en slik måte at telefon, TV, radio eller elektroniske installasjoner som fra tidligere befinner seg på avtaleobjektet, ikke påvirkes. Det forutsettes da at det tidligere installerte utstyret er normalt vedlikeholdt og korrekt installert samt har nødvendige offentlige godkjennelser.

8.4 Til sin etablering har Rettighetshaver rett til å installere ventilasjons- og/eller luftavkjølingsutstyr. Plassering av slikt utstyr avtales med Eier. Dersom Eier leier ut til flere aktører på et senere tidspunkt, og dette medfører økt kjølebehov, er ikke Rettighetshaver ansvarlig for å installere luftkjølingsanlegg.

8.5 Til sin etablering har Rettighetshaver rett til å montere nødvendige kabelbroer, rør, antenner med sine fester, og kabelføringer til sitt utstyr.

8.6 Rettighetshaver har rett til vedlikehold, endring eller utskifting av sine installasjoner innenfor de begrensninger som er nevnt i denne avtalen eller i tilleggsavtaler.

8.7 Rettighetshaver er ansvarlig for å innhente og inneha alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter for sin etablering på avtaleobjektet. Rettighetshavers utstyr skal tilfredsstille alle relevante offentlige godkjenninger

8.8 Rettighetshaver har eksklusiv rett til basestasjonsutstyret, og har anledning til å sikre utstyret slik at uvedkommende ikke får tilgang til utstyret.

9 OPPHØR AV LEIEFORHOLDET

9.1 Ved avtaleforholdets opphør skal Rettighetshaver tilbakestille avtaleobjektet slik at det tilsvarer forholdene ved avtaleforholdets start.

Eier har dog anledning til å overta installasjonen, eller deler av den, etter skriftlig avtale mellom partene.

10 AVTALEBRUDD OG ERSTATNING

10.1 Partene skal uten ugrunnet opphold varsle hverandre hvis det oppdages feil eller skader på avtaleobjektet eller eiendommen.

10.2 Ved mislighold av avtalen kan Partene kreve erstatning etter alminnelige regler om erstatningsansvar i kontraktsforhold. Indirekte tap dekkes ikke med mindre den annen part har handlet forsettlig eller grovt uaktsomt.

10.3 Ved vesentlig mislighold fra den ene part kan den andre part heve avtalen. Før heving kan skje skal det gis rimelig frist til å bringe forholdet i orden.

11 OVERDRAGELSER

11.1 Dersom Rettighetshaver overdrar sin virksomhet til andre, følger avtaleforholdet virksomheten. Rettighetshaver har rett til å overdra sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen helt eller delvis til et av sine tilknyttede selskaper, samt innenfor konsern, jf. allmennaksjeloven § 1-3, men slik at utenlandske selskap er inkludert.

11.2 Dersom Eier overdrar avtaleobjektet til andre, følger avtaleforholdet med. Eier plikter straks å informere Rettighetshaver om overdragelsen samt informere den nye eieren om rettighetene i denne avtalen.

12 RANGERING

Ved motstrid mellom avtalens hoveddel og vedleggene skal avtalens hoveddel ha forrang, så langt det ikke uttrykkelig er oppgitt noe annet i vedlegget.

Ved motstrid mellom avtalens hoveddel og eventuelle tilleggsavtaler skal avtalens hoveddel ha forrang, så langt det ikke uttrykkelig er oppgitt noe annet i tilleggsavtalen.

13 KONFIDENSIALITET

Partene, og alle som opptrer på vegne av partene, plikter å behandle konfidensielt alt de ved inngåelse og gjennomføring av Avtalen får kjennskap til om den annen part, og som det er grunn til å anta at den annen part anser for konfidensiell informasjon. Konfidensialiteten gjelder også etter avtaleforholdets opphør.

14 VERNETING, TVISTER

Partene vedtar eiendommens verneting som rette verneting i alle tvister som gjelder dette avtaleforhold.

Tvister skal søkes løst ved forhandlinger. Fører forhandlinger ikke frem, skal tvisten avgjøres ved de ordinære domstoler.

15 Vedlegg listet nedenfor er deler av denne avtale:

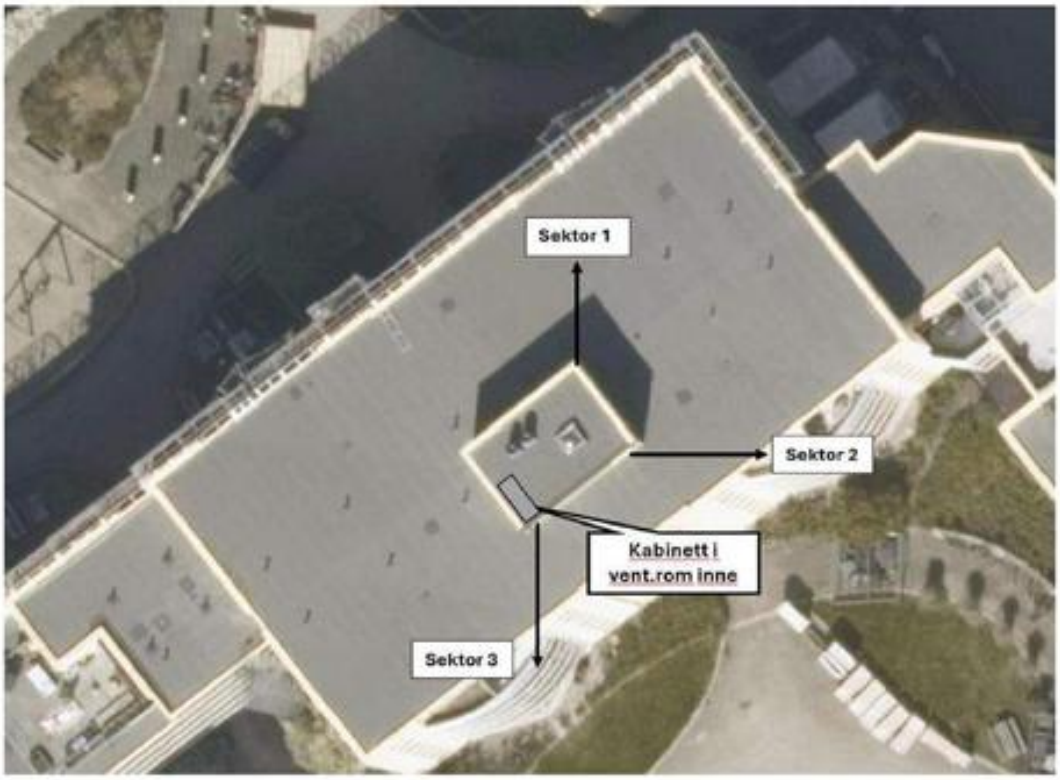
Vedlegg 1: Spesifikasjon/beskrivelse av leieobjektet.

16 SIGNATUR

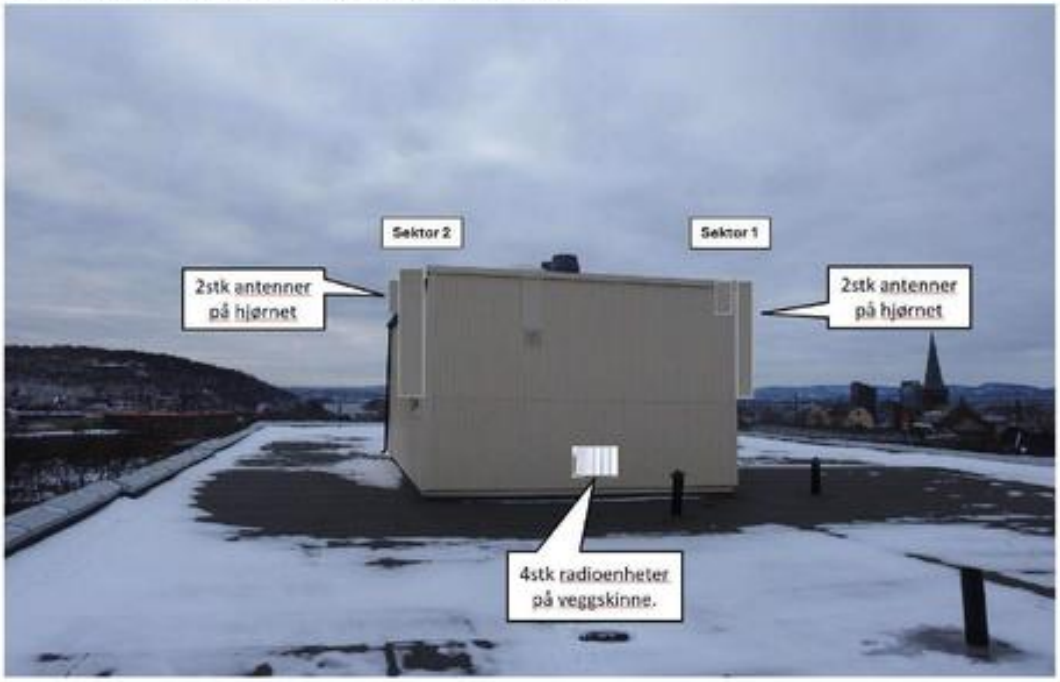
Avtalen signeres elektronisk med bank-ID av alle parter via Scrive. Det kan ikke fremmes krav mot Telia Rooftops Norway AS som følge av partenes forhandlinger og dialog før bindende avtale er inngått.

Oslo, den / -2026	Oslo, den / -2026
For Sameiet Jordal Terrasse	For Telia Rooftops Norway AS
som Eier	som Rettighetshaver
Kristin Kvanum, Styreleder Sameiet Jordal Terrasse	Johnny Myrvold-Erga, Eiendomssjef

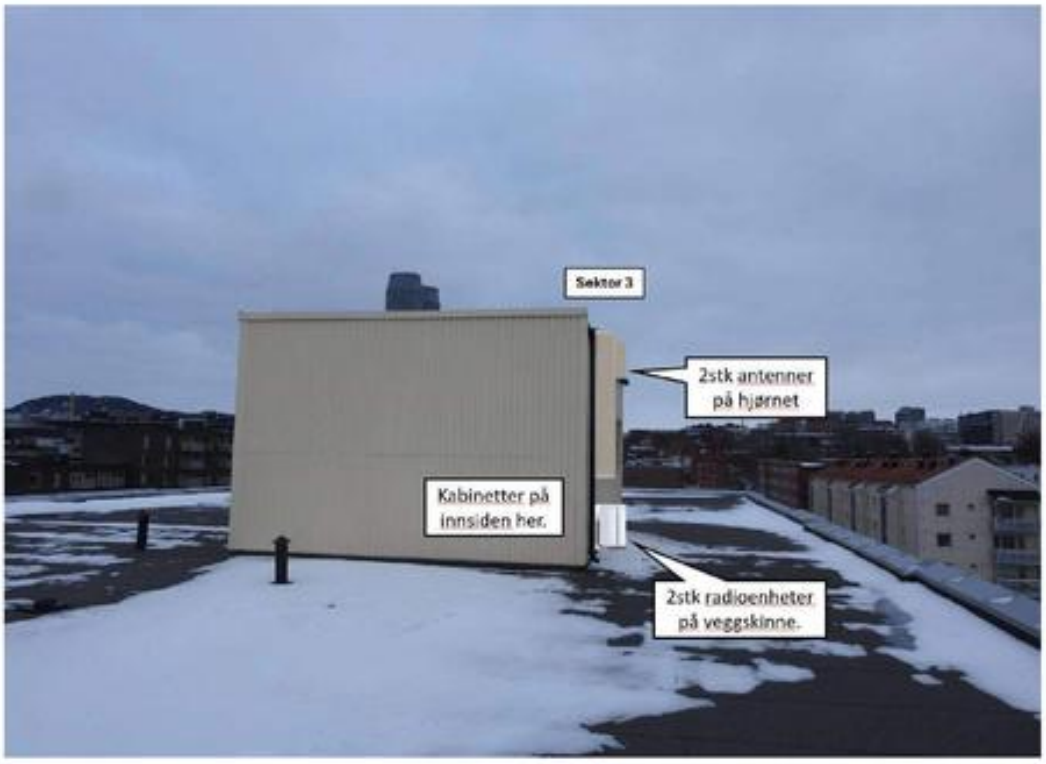
VEDLEGG 1



Vedlegg 1.1: Overordnet utstyrsplassering på taket.



Vedlegg 1.2: Illustrasjon for antenneutstyr for sektor 1 og 2.



Vedlegg 1.3: Illustrasjon for antenneutstyr for sektor 3.



Vedlegg 1.4: Illustrasjon for kabinett og gulvrack i teknisk rom på tak.


OSLA52 Jordal Terrasse
Illustrasjon/ beskrivelse antennemontasje
Jordal Terrasse 8 – Sameiet Jordal Terrasse
Internal
Telia

Vedlegg 6

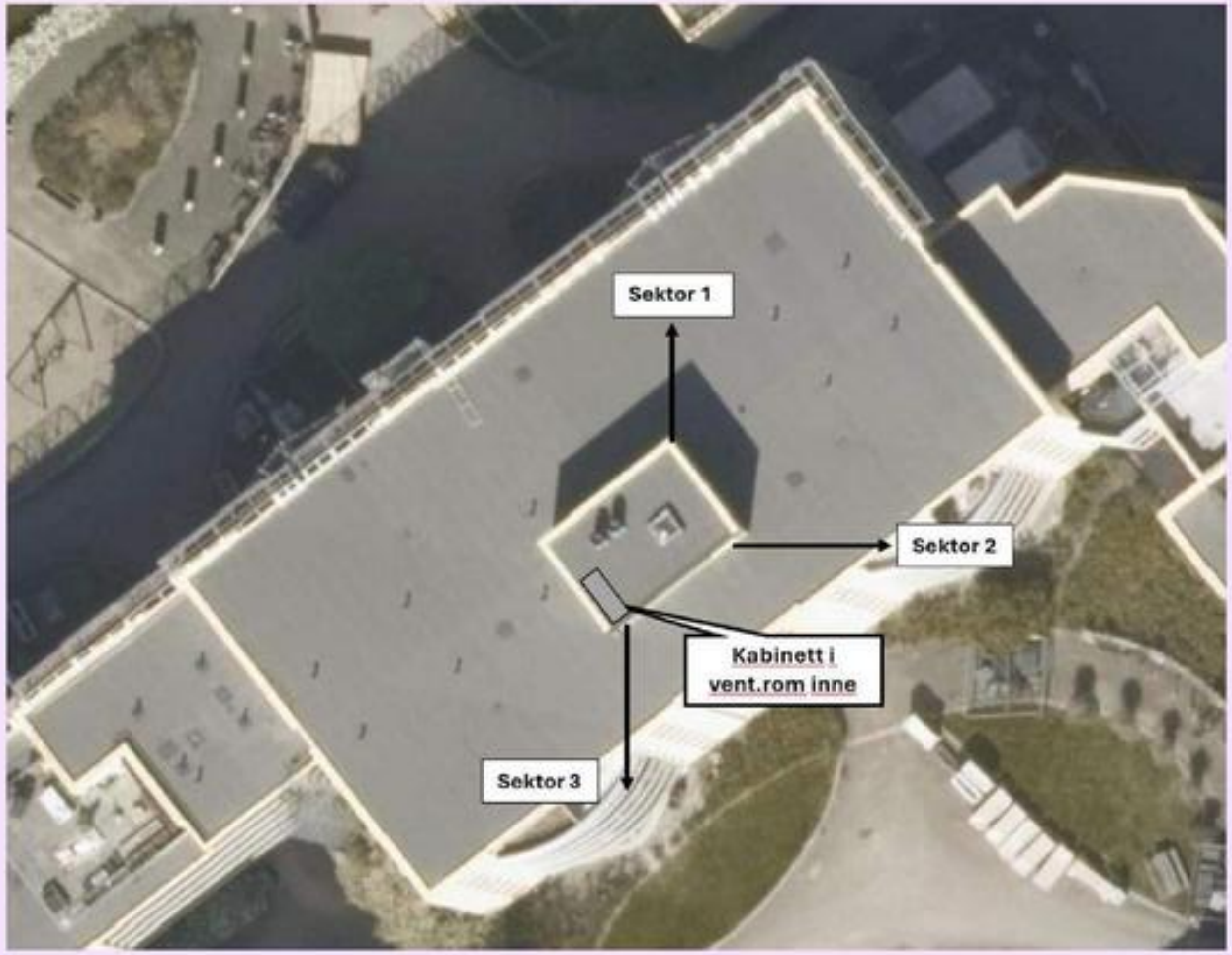
5G-teknologi

Pr. nå kan man hevde at det eksisterer mobildekning stort sett over alt i byer og tettbebygde strøk, men sammenlignet for en del år tilbake benyttes nå mobilnettet til langt flere funksjoner enn samtaler. Folk flest benytter mobilene til mer datarettet trafikk enn samtale, og i tillegg finnes det en lang rekke funksjoner i boliger som idag benytter mobilnettet. Det har ført til at operatørene må planlegge for kapasitet for å ivareta dekningskvaliteten. Derfor vil dekningsområdet for hver stasjon bli langt mindre enn slik det var før. Tidligere ønsket man å bygge en mast som kunne dekke størst mulig areal, men dette ville ikke fungert slik mobilnettet blir belastet i dag. Behovet for antall stasjoner har derfor blitt mangedoblet siden 2000-tallet.

Slik 5G-teknologi bygges må denne fremdeles understøttes av 4G-teknologi. For å oppnå mest mulig kapasitet planlegger man gjerne flere antennesektorer (Les: Antenneretninger). Hver sektor må ha en viss separasjon i grader for å unngå signalstøy. Det betyr at man utendørs forsøker å få bygd 3 sektorer for å oppnå best mulig kapasitet for området den skal dekke. For å ivareta dagens 5G-konfigurasjon vil dette bety for hver sektor; 2stk antenner (1stk kombiantenne 4G/ 5G-frekvenser, og 1stk mindre 5G-antenne) og 2stk mindre radioenheter (RRU`er) som gir signal til antennene. I tillegg til dette etableres det en sentralenhet i form av kabinetter med utstyr for samband, likeretter 48V DC og batteri backup.

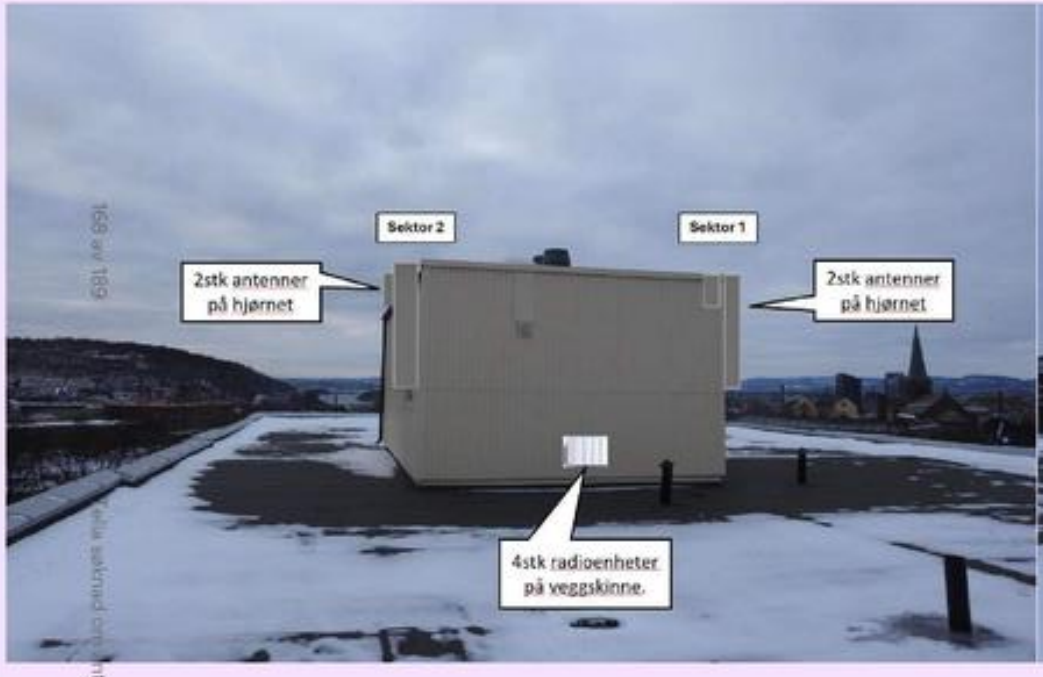
Telia søknad om antennemontasje.pdf

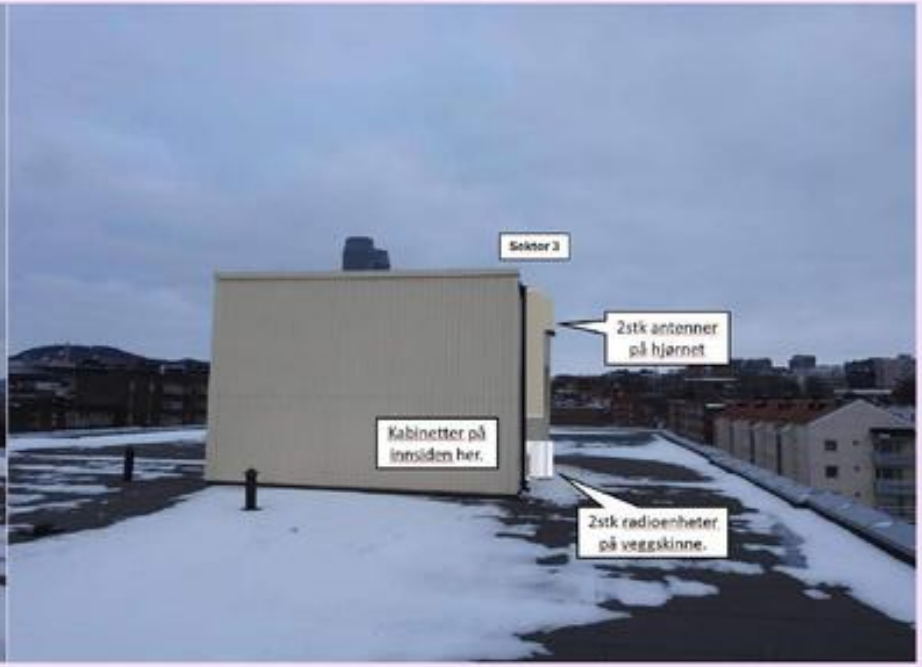
Overordnet utstyrsplassering



Beskrivelse av antennemontasje

For å redusere blikkfanget av montasjen ifra naboblokkene i sameiet – Jordal Terrasse 2 og 12 – har vi valgt å foreslå fasademontering på teknisk rom på tak. Antennene etableres på antennerør slik at de kan vinkles i riktig retning. Telia kommer også til å sørge for at utførelsen av antenner og kabling blir i lik farge som fasaden av teknisk rom. Under vises illustrasjoner av ønsket montasje.

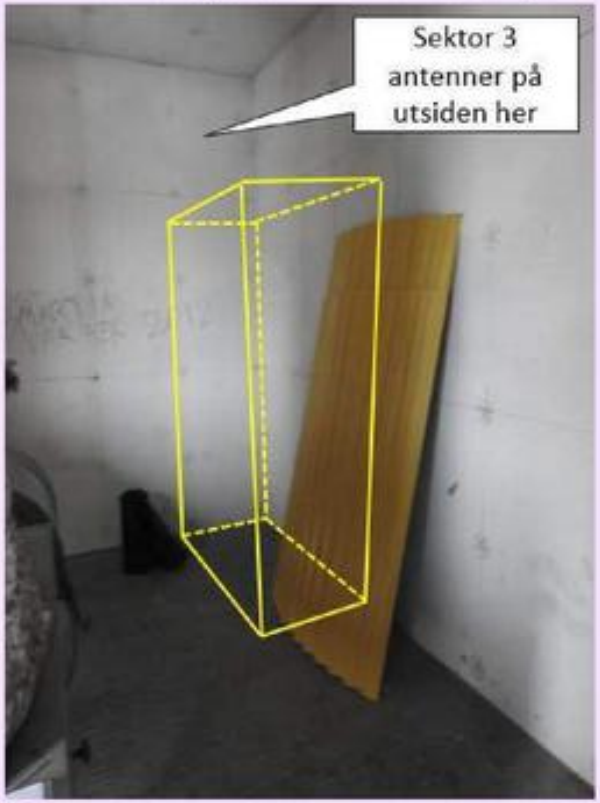




168 av 189
Telia sekund ...ntennemontasje.pdf

Beskrivelse kabinetter

Selve sentralenheten hvor alt kobles sammen foreslår vi at kan plasseres inne i teknisk rom bak ventilasjonsutstyr, som ikke vil være til hinder for service og vedlikehold av ventilasjonsanlegg. Antenneutstyret driftes av 48V likespenning (DC), så blant noe av utstyret vil det være etablert en likeretter som omformer 230V vekselspenning (AC) til 48V DC. I tillegg vil det være en batteri back-up som sikrer drift av stasjonen i 2timer ved strømbrudd. Se illustrert plassering under.



Bildeeksempler



Eksempel av fasademonterte antenner.





Eksempel av kabinett og 19" gulvrack

Vedlegg 1

Diverse

- ✓ **Samband/ transmisjon:** For at en slik stasjon skal kunne kommunisere med det øvrige nettet må det etableres samband mot Telia`s stamnett. Det er i utgangspunktet 2 alternativer man kan få løst dette på. Det ene er via radiolink med fri sikt mot en eksisterende Telia-stasjon, og den andre er via fiber. Med tanke på stabiliteten vil det være fiber som er førstepri. Telia har idag en avtale med Global Connect, og kommer til å forhøre seg med de om det eksisterer tilgjengelig kapasitet på deres fiber inn til bygget. Radiolinjeenheten som er medtatt i avtalens pkt. 2.2 vil trolig derfor ikke benyttes, men er med som en reserveløsning om fiber av en eller annen grunn ikke kan realiseres.

- ✓ **Stråling:** Stråling omtales på fagspråket som elektromagnetisk feltstyrkeverdier eller EMF. Vi vet av erfaring at dette kan være eller bli et tema i slike sameier. I vilkårene for å kunne ha lisens for å drive slik utbygging ligger det strenge føringer for hvordan dette skal kunne monteres. Hovedprinsippet er at ingen skal kunne bli utsatt for EMF-verdier som er definert som helseskadelig. Mobiltelefoner er satt opp slik at de skal fungere optimalt med bare promilleverdier av de signalene som sendes ut fra en slik stasjon. Signalene avtar vesentlig i verdi jo lengre fra en slik antenne man kommer. Allerede 10meter foran en slik antenne er signalene godt under grenseverdiene som er definert til å være skadelig. Signalåpningen/ loben er også begrenset for slike antenner. Signalene sendes ut ifra senter antenne. Vertikalt er åpningsvinkelen for antenner veldig smal (Kun 6-8°), noe som gjør at de høye EMF-verdiene ikke vil treffe bygningsmassen i det hele tatt. Horisontalt er åpningsvinkelen noe større (60-65°), noe som gjør at antenneloben kan minne om en kjegle sett ovenfra. Slike antenner sender altså ikke signaler opp-, ned- eller bakover, og i tillegg vil bygningsmaterialer som isolasjon, treverk og mur dempe signal ytterligere. Dette vil derfor kunne være helt trygt for alle som oppholder seg i denne blokka, naboblokker og på uteområdene. Telia sitter også med god kunnskap rundt dette, og vil kunne være behjelpelig med å svare ut for spørsmål som styret eventuelt måtte få fra beboere eller andre i etterkant.

Telia søknad om antennemontasje.pdf

Forslag om utvidet og oppdatert kameradekning

Vårt sameie har pr. i dag 10-11 kameraer plassert i garasje, søppelrom og bod-områder. Dagens utstyr gjør for det meste bruk av eldre teknologi som gir dårlig kvalitet på bildene.

Kriminaliteten i Oslo er økende. Vårt nærområde inkl. vårt sameie er dessverre del av denne utviklingen. Hærverk, innbrudd, tyverier og trusler fra uvedkommende ulike steder i vårt sameie, skaper frykt og uro blant beboerne. Gjentagende forsøpling på sentrale steder er et økende problem, noe som også kan gi økt brannfare.

Beboerne må kunne ferdes trygt rundt i sameiet uansett når på døgnet.

Årsmøtet vedtar derfor at styret gis mandat til å utvide antall kameraer til 25, for å dekke sentrale områder i våre bygg. Løsningen skal ivareta gjeldende regelverk for personvern.

Formålet med kameradekning i Jt. vil være å forebygge hærverk, tyveri, trusler og forsøpling samt legge til rette for å kunne dokumentere overfor politiet med billedopptak ved ulovligheter og slik gjøre politiets etterforskning enklere.

God skilting før man går inn i områdene som dekkes av kameraer, ventes å gi forebyggende effekt.

Det forutsettes god og forskriftsmessig ivaretakelse av informasjonen som innhentes via kameraene bl.a. at tilgang styres bestemt og begrenset. Herunder sikre at sletting foretas ihht. forskriftene og at videre lagring bare foretas i sammenheng med etterforskning.

Det er en forutsetning at gjeldende bestemmelser ift personvern (ref. GDPR) **legges til grunn** for gode rutiner i vårt sameie. Tilgang til bildene må avgrenses til der billedopptaker befinner seg. Styret må derfor utarbeide tydelige rutiner for god og forsvarlig forvaltning og herunder god rollefordeling mht. tilgang til og oppfølging av billedopptak – eks. ifm. utlevering til politiet.

Forslaget innebærer utvidelse fra dagens antall, til følgende:

3 kameraer pr. blokk;

- et som «ser» i retning inngang fra garasjene mot kjeller (7) – plassering som i dag
- et til å dekke området ved heis i kjeller (7) - ny
- et til å dekke sentrale områder i inngangsparti i høyblokker (3) - ny
- et til å dekke i bunn av trapperom for lavblokkene (4) - ny

i tillegg:

- et som «ser» mot garasjeport fra innsiden – plassering som i dag (1)
- et som «ser» mot «hovedvei» i garasje vest – plassering som i dag (1)
- et som «ser» mot «hovedvei» i garasje øst – plassering som i dag (1)
- et i søppelrom – plassering som i dag (1)

Totalt 25 kameraer. Se vedlagte tilbud fra Leverandør Netcam med totalpris kr. 239.000,-, Netcam leverte ellers i 2016 opptaker og pc til Jt. for administrasjon av dagens kameraer.

Tilbudet ble innhentet 23.02.2026 med prisgaranti 60 dager. Prisøkning må påventes. Styret må evt. gjerne innhente ytterligere tilsvarende tilbud for å ha bedre grunnlag for konklusjon.

Ref.: https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/nar-er-kameraovervaking-lov/

Tilbud på

sikkerhetssystem:

kameraovervåkning



for Sameiet Jordal Terrasse

Tilbudsnr. 23775

Innhold

1 Kontaktinformasjon 2

2 Om Netcam 3

3 Overvåkning for borettslag 3

4 Behov 4

5 Foreslått kameradekning 4

6 Installasjon og tjenester 5

7 Systemanbefaling 5

8 Utstyr inkludert i tilbudet 6

9 Vår anbefaling 6

9.1 Anbefalt system 6

9.2 Anbefalte kameraer 7

10 Pris på anbefalt system 8

10.1 Alternativ for lavere budsjetter 8

11 Alternativ 2: ServiceLeasing 9

12 Videokvalitet og oppløsning 9

13 Prosjekt-overlevering 10

14 Garanti 10

15 Programmer og apper 10

16 Personvern og overvåkningsregler 10

17 Betingelser 10

1 KONTAKTINFORMASJON

Deres kontakt i Netcam: Arve Willassen Telefon: +47 988 22 806 E-post: arve@netcam.no	**Netcam Norge AS** Husebybakken 28B 0379 OSLO Telefon: +47 21 68 23 00

2 OM NETCAM

Netcam Norge AS er en sikkerhets-leverandør med fokus på kameraovervåkning, alarm og adgangskontroll. Vi leverer nøkkelferdige prosjekter, og står for alt fra rådgiving, design, installasjon og teknisk support og vedlikehold. Vi har levert og montert overvåkningsutstyr til hundrevis av bedrifter i Norge.

Flere kunder på vår nettside: https://www.netcam.no/kunder/

3 OVERVÅKNING FOR BORETTSLAG

Netcam leverer til mange bransjer, men har spesialisert oss på systemer til bl.a. borettslag. Vi har levert en rekke større systemer med store krav til bildekvalitet og sikkerhet.

Dette er noen av våre borettslagkunder. Vi kan gi referanser etter ønske:

- Nordre Gran Borettslag, Granstangen, ca 40 kameraer. Kunde fra 2015
- Valhall Borettslag, Vestre Haugen 2-78: Ca. 60 kameraer. Kunde fra 2018
- Vestlisvingen Huseierlag, Vestlisvingen 108-182, ca 6 kameraer. Kunde fra 2019
- Vestliskrenten Sameie, Ragnhild Schibbyes vei 1-31. Ca. 15 kameraer. Kunde fra 2018
- Kurland Borettslag, Furuset, Ca. 110 kameraer, Kunde fra 2024
- Fossum Terrasse, Tante Ulrikkes vei, ca. 25 kameraer, kunde fra 2025

Klikk på bildet for å se vår nettside om borettslag.



4 BEHOV

Kameraovervåkning i borettslag. Hovedmålet er å muliggjøre identifikasjon av personer og bilskilter i videoopptakene.

Tilbudet inkluderer bytting av dagens NVR videoopptaker til en hybrid NVR for både analoge og IP-kameraer, samt demontering og bytting av 12 koaks-kameraer til Full HD-kameraer, samt kabling og tilkobling av 13 nye IP-kameraer, hvorav 4 er alarmkameraer for trappegangene i svalgangene.

Systemet skal kobles til Internett og settes opp for tilgang på live video og opptak fra mobiltelefon.

5 FORESLÅTT KAMERADEKNING

MERK: De eksisterende byttes ut til nye kameraer. Kun de helt nye kameraene er markert i plantegningen.

Sameiet Jordal Terrasse
Kameraovervåkning

Kameraer:
Bytte alle koaksiale (11 stk + flytte ett)
Heisrom: 1-6
Innganger høyblokker
1. etg: 7-9
Trapper svalganger:
11-14

Med kabling



MERK: Vinkler er illustrasjoner. Kameraene dekker helt til noe hindrer videre sikt

6 INSTALLASJON OG TJENESTER

Netcam foretar all kabling, installasjon og konfigurasjon av systemet, samt foretar opplæring i bruk av systemet.

Vi foretar systemovervåkning og Internett-tilgang til systemet en uke etter overlevering for å gjennomgå og finjustere system-konfigurasjonen. Da vil vi motta feilmeldinger fra systemet, samt kunne gjennomgå opptak **etter** at systemet har vært i drift en uke, slik at vi se faktiske resultater. Da kan vi justere lyssensitivitet, kameraoppsett og fin-justere bevegelsesdeteksjon, slik at systemet fungerer optimalt. Merk at dette krever Internett-tilgang.

Vi tilbyr også serviceavtaler, hvor vi fortsetter denne tilgangen (men uten video-tilgang) for enklere support via Internett.

7 SYSTEMANBEFALING

Vi tilby flere typer systemer, og har i dette tilfellet valgt å anbefale følgende løsning:

NVR videoopptaker

For opptak og systemadministrasjon har vi valgt å bruke en Hikvision selvstendig NVR videoopptaker. Vi anbefaler denne siden denne typen i løpet av mange år har vist sin stabilitet, høye kvalitet og lange levetid. Den har svært få problemer, og våre kunder er meget fornøyd med enkelheten i bruken.

Kameraer

For dette systemet anbefaler vi følgende kameratyper:

- Vidvinkel dome-kameraer med 4 megapixel bildeoppløsning og fast vidvinkel-linse. Disse har svært høy bildekvalitet, samtidig som det dekker store områder.
- Varifokale (med zoom) analoge Full HD-kameraer som erstatning for dagens kameraer. Disse er av typen dome, som er vandalbeskyttet og ser estetiske ut. Disse får en «kikkert-effekt» og ser detaljer på lengre avstander.
- Alarm-kameraer med mulighet for blinkende lys og lydalarm når noen oppholder seg i området mer enn X minutter (justerbart opp til 10 minutter).

Alle kameraene er vandalsikre dome-kameraer med tilpassede koblingsbokser som skjuler og beskytter koblingene.

IP-kameraene har POE, slik at de får strøm gjennom nettverkskabelen, noe som er meget stabilt og medfører svært få problemer.

Det er et system med høy utstyrskvalitet som vil vare i mange år, og ikke krever spesialkompetanse for bruk og support. Det er et meget godt system med en høy pris-nytte-verdi.

Alternativ løsning

For begrensede budsjetter har vi også satt opp et alternativ med rimeligere utstyr.

8 UTSTYR INKLUDERT I TILBUDET

Kameraovervåkning:

1 NVR videoopptaker med harddisk. Kapasitet 32 kameraer.

4 kameraer utendørs.

21 kameraer innendørs

2 POE-switcher

Nettverkskabler, rør og kanaler etter behov.

Kameraskilt som dekker alle inngangene til de overvåkede områdene



Tilbudet inkluderer montering, igangsetting, konfigurasjon og opplæring i bruk av systemet.

9 VÅR ANBEFALING

9.1ANBEFALT SYSTEM

Vi tilbyr et komplett overvåkings-system med følgende viktige spesifikasjoner:



- Digitalt IP kameraovervåkningssystem med opptil 8 megapixel bildekvalitet.
- Systemet har opptak ved bevegelse slik at det er lettere å gjennomgå videoopptak. Det kan f.eks. settes til 7 dagers bevegelses-opptak med automatisk sletting.
- Det har en intelligent søkefunksjon slik at en kan søke etter bevegelse i ett spesielt område i opptakene.
- Det er meget brukervennlig med mus og enkelt meny-system på norsk.
- Skjermen viser de kameraene en ønsker til enhver tid (ett kamera, flere utvalgte kameraer eller alle kameraene samtidig.
- Mulighet for Internett–tilgang fra PC, mobiltelefon og nettbrett
- Enkel avspilling av opptak med uttak av hendelser på minnebrikke

Utstyret er av meget høy kvalitet. Det er produsert av Hikvision, som er verdens største produsent av kameraovervåkning og sikkerhet. Vi har levert flere hundre slike systemer, og tilbakemeldingene er svært gode.

Illustrasjonsfoto

9.2 ANBEFALTE KAMERAER

4MP AI-kamera med gode funksjoner og alarm



- Høy bildekvalitet: Kameraet leverer bilder med en oppløsning på 4 mega piksler, noe som gir skarpe og detaljerte opptak.
- Smart Hybrid Light: Utstyrt med både infrarødt (IR) og hvitt lys, kan kameraet automatisk justere belysningen basert på omgivelsene, med en rekkevidde på opptil 30 meter.
- Menneske- og kjøretøydeteksjon: Støtter intelligent bevegelsesdeteksjon som kan skille mellom mennesker og kjøretøy, noe som reduserer falske alarmer.
- Innebygd mikrofon: Gir sanntids lydopptak for forbedret sikkerhetsovervåking.
- Effektiv videokomprimering: Bruker H.265+ komprimeringsteknologi for å redusere båndbreddebruk og lagringsbehov uten å gå på kompromiss med bildekvaliteten.
- Robust design: Kameraet er vann- og støvbestandig (IP67) og vandalsikkert (IK08), noe som gjør det egnet for både innendørs og utendørs bruk.

4MP AI-kamera med smart-funksjoner og alarm



- 4 MP IP dome-kamera med innebygd AI for avansert overvåkning av områder som innganger, fasader og uteområder
- Støtter loitering-deteksjon (registrerer personer som oppholder seg i et område over tid)
- Intelligent perimeterbeskyttelse med deteksjon av inntrenging, linjekryssing og mistenkelig oppførsel
- Skiller mellom personer og kjøretøy for å redusere falske alarmer
- Kan utløse alarm ved hendelser (loitering, inntrenging, linjekryssing)
- Innebygd aktiv avskrekking med blinkende lys og lydalarm
- Hybrid IR- og hvitt lys gir god overvåkning både dag og natt

- Fast 2.8 mm vidvinkelobjektiv egnet for overvåkning av større områder på kort avstand
- Robust konstruksjon (IP67 / IK10) egnet for utendørs og utsatte installasjoner
- Støtter integrasjon med alarmsystem, NVR og sentral overvåkningsplattform

Analoge kameraer for garasjen

- Full HD oppløsning
- Motorisert varifokal linse autofokus og 5x optisk zoom (2,7-13mm), som gir 46º - 108º bildevinkel. Linsen er motorisert slik at vinkelåpning og fokus kan justeres fra DVR. Dette gir muligheten for å tilpasse bildevinkelen etter forholdene, samt justering og korrigeringer i ettertid.
- Ekte Dag/Natt-funksjon, samt ekte WDR (Wide Dynamic Range) med 120 dB for varierende lysforhold.
- Smart IR (infrarødt nattlys) opptil 30 meter.
- Eget OSD meny-system som gir mange justeringsmuligheter - fjernstyres fra DVR.
- IP66 for innendørs og utendørs bruk



10 PRIS PÅ ANBEFALT SYSTEM

Totalpris på utstyr og montering: 239 000,-

Totalprisen inkluderer opptaker, anbefalte kameraer, og tilbehør som spesifisert i tilbudet, samt monteringskostnader.

MERK: Alle priser er eks. mva.

10.1 ALTERNATIV FOR LAVERE BUDSJETTER

I tilfelle budsjettet er begrenset har vi satt opp et alternativt tilbud med rimeligere kameraer med lavere oppløsning og fast vidvinkel, og uten deteksjon og alarm til personer som oppholder seg i lengre tid på et sted.

Totalpris på alternativt system: 208 000,-

Totalprisen inkluderer opptaker, alternative kameraer, og tilbehør som spesifisert i tilbudet, samt monteringskostnader.

11 ALTERNATIV 2: SERVICELEASING

I stedet for kjøp kan vi også tilby kameraovervåkning som en service-leasing-avtale med følgende betingelser:

Serviceavtalen inkluderer levering og montering av utstyr, opplæring i bruk, samt jevnlig vedlikehold og support for utbedring av problemer. Den inkluderer også kostnadsfri reparasjon og bytting av utstyr som skulle slutte å fungere. Avtalen inkluderer også fri telefon- og internett-support.

Serviceavtalen er løpende inntil en av partene sier den opp. Oppsigelsesfrist er 3 måneder. Minimum serviceperiode er 5 år fra levering av systemet.

Servicekostnader (anbefalt system):

- Oppstart: 23 000 kr eks. mva.
- Månedlig: 4 600 kr eks. mva.

Serviceleasingen inkluderer Bronse serviceavtale med support.

Det månedlige beløpet inflasjonsjusteres etter konsumprisindeksen årlig 1. januar.

Ved avslutning av serviceavtalen blir enten utstyret demontert kostnadsfritt av Netcam, eller kunden overtar det til en pris på 30% av betalte leasingkostnader for de første 5 årene.

Merk: Ved utbedring av feil som skyldes feil eller skader av kunden eller 3.part vil kunden bli fakturert for utstyr og service.

12 VIDEOKVALITET OG OPPLØSNING

Vi tilbyr systemer med høy bildeoppløsning. Våre anbefalinger er 4K (8 megapixel), men til og med de med 2 megapixel (Full HD) videokvalitet har god bildeoppløsning. Dette er det samme som for f.eks. NRK HD-kanalene. Dette er svært viktig for gjenkjenning av personer og bilskilt. Det er spesielt viktig ved bruk av digital zoom i opptakene. Trykk på bildet for en Youtube-visning av forskjellige bildekvaliteter:



13 PROSJEKT-OVERLEVERING

Ved overlevering av ferdig prosjekt kan det foretas et møte for gjennomgang og opplæring i bruk av systemet. Evt. tilkobling til mobiler og PCer gjøres også her.

Vi gir også tilgang til dokumenter og videoer som viser bruk av systemet slik at det skal være enkelt i ettertid å kunne gå tilbake å gjenoppfriske hvordan systemet brukes. Dette er viktig for mange av våre kunder.

14 GARANTI

Vi gir 2 års garanti mot fabrikasjonsfeil på utstyr og 1 år på installasjon. Ved feil utenfor Netcams kontroll faktureres servicebesøk.

Vi anbefaler en serviceavtale for å sikre at systemet funger perfekt. I tillegg anbefaler vi at kunden jevnlig foretar en sjekk av bildekvalitet og at systemet tar opp video, og foretar rengjøring av linsene.

15 PROGRAMMER OG APPER



Inkludert i systemet leveres det også et meget godt klient-program - Hikvision IVMS - som muliggjør oppkobling til NVR og alle kameraene gjennom lokalt nettverk eller Internett.

Hikvision har også egen gratis app for tilkobling til kameraene fra nettbrett eller mobiltelefon.

16 PERSONVERN OG OVERVÅKNINGSREGLER

Vi gjør oppmerksom på at kameraovervåkning reguleres av Datatilsynet, og anbefaler våre kunder sette seg inn i regler for bruk av kameraovervåkning:

https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/

17 BETINGELSER

Vi tar forbehold om feil i tilbudet i forhold til spesifikasjoner, innhold og tjenester. Ved tvil vennligst kontakt oss for avklaring.

- Alle prisene er eks. mva hvis ikke annet er spesifisert.
- Tilbudets gyldighet: 60 dager.
- Leveringsform: Levert og installert

- Betalingsbetingelser: Faktura – kredittsjekk. Merk: Utsatt betaling betinger positiv kredittvurdering.
- Netcam beholder salgspant i leverte produkter inntil full betaling har funnet sted.
- Det forutsettes at det finnes ledig 230VAC stikkontakt der hvor opptaker skal stå.
- Lift: Bruk arbeid med lift er ikke inkludert i tilbudet og tilleggsfaktureres ved behov.
- Hvis systemet skal kobles til Internett må det stilles et tilgjengelig nettverkspunkt der hvor opptaker skal stå.
- Ved tilknytning til kundens IP-nettverk er kunden ansvarlig for å gi informasjon om IP-adresser som skal brukes, samt nettverksinformasjon, porter, åpning av brannmurer etc. i god tid før installasjonen starter.
- Endringer av prosjektet etter oppstart kan få kostnadskonsekvenser. Endringer i utstyrsantall og arbeidsomfang blir regulert i forhold til endringens omfang.

Studer tilbudet nøye. Ring meg gjerne for å snakke nærmere om detaljene. Jo mer vi vet om stedet og behovet jo bedre vil løsningen tilpasse seg deres behov.

Jeg håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til å høre fra dere.

Med vennlig hilsen

Netcam Norge as

Arve Willassen
Telefon: 988 22 806
E-post: arve@netcam.no

Hvis forslag om utvidet kameradekning vedtas i årsmøtet

- Forslag om endring i vedtektene - nytt punkt;

3-4 Kameradekning – for trygghet i fellesarealer

Årsmøtet juni 2026 har vedtatt bruk av kameraer for å forebygge hærverk, tyveri, trusler og forsøpling, samt legge til rette for å kunne dokumentere overfor politiet med billedopptak når nødvendig. Områder som omfattes skal være skiltet tydelig. Tilgang til opptak av bilder avgrenses til der utstyr for opptakene befinner seg.
Styret skal gjennom gode rutiner ivareta gjeldende bestemmelser ift personvern (GDPR) og slik sikre forskriftsmessig forvaltning av billedopptak med sletting av data etter 7 dager, alternativt lagre når nødvendig ved politiets etterforskning.

Ref.: https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/nar-er-kameraovervaking-lov/

Transparens rundt regnskapet

Forslag til vedtak:
Årsmøtet ber styret om å legge frem en tydelig og detaljert oversikt over kostnader til bevertning, juridisk bistand og gaver for perioden 2022–2024. Oversikten skal inkludere hvem som har mottatt betalinger eller ytelser, samt underliggende dokumentasjon og beslutningsgrunnlag.

Fra og med regnskapsåret 2025 skal disse kostnadene spesifiseres på samme detaljerte nivå i årsregnskapet som sendes ut før årsmøtet; dvs i notene.

Bakgrunn:
Administrasjonskostnadene har økt med over 300 000 kr fra 2022 til 2024. Dette skjer samtidig som sameiet gjennomfører et stort rehabiliteringsprosjekt (over 70 millioner kroner), som påvirker økonomien til alle seksjonseiere. Styrehonoraret har også økt med ca. 43 % i samme periode.

For å sikre åpenhet og tillit til hvordan fellesmidlene brukes, er det behov for bedre innsyn i enkelte kostnadsposter. Dette vil også bidra til enklere og mer effektivt arbeid for fremtidige styrer, og sikre kontinuitet i arbeidet med åpenhet.

Kostnader det bes om mer innsikt i:

1. **Bevertning**
   2022: 3 238 kr
   2023: 22 030 kr (**+580 % fra 2022**)
   2024: 33 913 kr (**+950 % fra 2022**)
   Til sammenligning var totalen for 2019–2022: 8 944 kr.
   Det ønskes en enkel forklaring på hva kostnadene gjelder (arrangementer og formål).

2. **Juridisk bistand**
   2022: 0 kr
   2023: 179 609 kr (**+1498 % sammenlignet med tidligere nivå**)
   2024: 110 467 kr
   Totalt ca. 300 000 kr på to år (mot 11 235 kr i perioden 2019–2022).
   Det ønskes oversikt over hvilke saker dette gjelder, og hvorfor juridisk bistand ble brukt.

3. **Gavekort og gaver**
   2023: 15 000 kr
   2024: 17 000 kr (+ «gaver til ansatte» 5 000 kr)
   Dette fremstår som en ny kostnadstype.
   Det ønskes oversikt over hvem som har mottatt gaver, beløp, formål og eventuelle styrevedtak.

Valgkomiteens innstilling 2026

Valgkomitéen legger frem forslag til valg av styreleder, styremedlemmer og varemedlemmer. Foreslåtte kandidater er vurdert ut fra relevante kvalifikasjoner, erfaring, kontinuitet i styrearbeidet og hensynet til en balansert sammensetning av styret.

Valgkomiteen har bestått av Leif H. Mathisen og Karsten Korbøl. Tommy André Nekkøy trådte ut av valgkomiteen da han ønsket å påta seg verv som vara i styret.

Styreleder (1 år) – Beate Eriksen

Jeg ønsker å bidra til at sameiet drives på en trygg, ryddig og ansvarlig måte, med særlig vekt på solid og forutsigbar økonomistyring. For meg innebærer dette langsiktig planlegging, god budsjettkontroll og bevisste prioriteringer som gir rom for alle beboere. Mine hovedprioriteringer vil være ferdigstillelse av pågående rehabilitering, langsiktig vedlikeholdsplanlegging, god HMS samt fokus på et estetiske tiltalende nærområde. Som styreleder vil jeg legge vekt på åpen kommunikasjon, godt samarbeid og en inkluderende, tilgjengelig lederstil.

Styremedlem (2 år) – Elise Klausen

Jeg jobber som Brand Manager, med ansvar for salg, kundeoppfølging og utvikling av markedsstrategier. Rollen innebærer også mye strukturert arbeid, planlegging og samarbeid på tvers av team og med kunder. Når det gjelder kompetanse og erfaring, har jeg bred bakgrunn innen ledelse, planlegging og kommunikasjon. Jeg er vant til å ta ansvar, følge opp prosesser over tid og bidra til gode beslutninger. Motivasjonen min for å bidra i styret er et ønske om å engasjere meg i sameiet og være med på å sikre et godt bomiljø for alle beboere. Jeg trives med ansvar og ønsker å bidra der jeg kan gjøre en positiv forskjell.

Styremedlem (2 år) – Abaseen Bazger

Til daglig arbeider jeg som advokatfullmektig, og jeg har god erfaring med strukturert saksbehandling, oppfølging av praktiske og juridiske problemstillinger og generell organisasjonsforståelse. Jeg tror denne bakgrunnen kan være nyttig i styrearbeidet, og jeg ønsker å bidra til en ryddig og velfungerende drift av sameiet.

Varamedlem (1 år) – Tommy André Nekkøy

Er utdanning som sykepleier og økonomi fra BI. Har jobbet som leder i 9 år med ansvar for fag, kvalitet drift og økonomi. Arbeider nå som sykepleier. Har styreerfaring fra Baadfabrikken borettslag.

Varamedlem (1 år) – Egil Arvid Andersen

Har bodd i gården i mange år og har i en årrekke innehatt styreverv. Etter en pause fra styret ønsker han nå å påta seg å være varamedlem. Han kjenner gården ut og inn.

Valgkomiteen, Oslo 28.4.2026

Karsten Korbøl Leif H. Mathisen

Til orientering

Styremedlemmer ikke på valg

Styremedlem (1 år) - Christopher Gilbrant Kvarme
Styremedlem (1 år) - Kristian Kårstad

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET JORDAL TERRASSE

Organisasjonsnummer: 875992902
Møtet ble avholdt 10. juni kl. 18:00, Frelsesarmeen, Ensjøveien 23.

Antall stemmeberettigede som deltok: 128
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 61

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Ulf B. Karlsen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Tommy Andre Nøkkøy og Serife Celik foreslås som protokollvitner.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at Tommy Andre Nekkøy og Serife Celik er protokollvitner.

Forslag til vedtak:
Bjørn Groven og Serife Celik er valgt.

✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

Det ble foreslått å godkjenne innkallingen i henhold til lov og vedtekter.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen og saksliste godkjennes. Møte erklæres som lovlig satt.

✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat dekket med egenkapital og allerede vedtatte låneopptak.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes med allerede vedtatt låneopptak og egenkapital.

✓ **Vedtatt. Årsrapport godkjent. 15 stemmer mot.**
Årsregnskap godkjent. 41 stemmer mot.

5. Fastsettelse av honorarer

Sameiet Jordal Terrasse er et stort og sammensatt sameie med 315 seksjoner. Styret har i perioden 2025/2026 hatt en betydelig arbeidsmengde knyttet til både ordinær drift og omfattende prosjektarbeid.

Styret har blant annet fulgt opp gjennomføring av fasaderehabiliteringen, flere forsikringssaker – særlig relatert til vanninntrengning fra tak – samt oppstart og planlegging av eget takrehabiliteringsprosjekt. Arbeidet har bestått av omfattende møtevirksomhet, økonomioppfølging og forvaltning av låneavtalen med OBOS-banken, herunder arbeid med å unngå unødvendige delutbetalinger av lån samt søknad om tilleggslån ved behov i takprosjektet. Dette har bidratt til betydelig rentebesparelser i prosjektperioden.

Videre har styret hatt ansvar for koordinering og oppfølging overfor leverandører, forretningsfører og beboere, samt gjennomført ansettelsesprosess for ny vaktmester. Rekrutteringsprosessen ble håndtert av styret selv uten bruk av eksternt rekrutteringsbyrå, noe som medførte en stor besparelse for sameiet. Styret har også stått for innkjøp av kjøkkeninnredning, servise samt nye bord og stoler til sameiets nye allrom.

Det vises for øvrig til nærmere omtale av styrets arbeid i styrets årsberetning.

På bakgrunn av arbeidsomfanget foreslår styret at samlet styrehonorar for perioden 2025/2026 videreføres uendret fra foregående periode, med totalt kr 550 000. Honoraret gjelder samlet for styret og fordeles internt.

Styret legger til grunn at arbeidsbelastningen for kommende styreperiode forventes å bli lavere, blant annet fordi fasade- og takprosjektene i hovedsak vil være ferdigstilt innen høsten 2026, samt at ny vaktmester er ansatt i en kombinert rolle som vaktmester og driftsleder/daglig leder, noe som vil bidra til å avlaste styret i det løpende arbeidet.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets samlede godtgjørelse settes til kr 550 000 pga ekstraordinær arbeidsbelastning.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

6. Rehabiliteringsprosjektet – regnskap, vurdering og redegjørelse

Fremmet av: Beate Margrete Eriksen

Prosjektregnskapet skal som et minimum spesifisere kostnader knyttet til følgende delprosjekter og poster:

•Fasade

•Entredører

•Vinduer

•Prosjektledelse

•Merverdiavgift (mva)

•Sokkel

•Markterrasser

•Vinterhager

•Balkonggjerder

•Mellomvegger i glass

Regnskapet skal være tilstrekkelig detaljert til å muliggjøre etterprøving av kostnadsnivå, prioriteringer og eventuelle avvik fra vedtak og forutsetninger fastsatt av årsmøtet.

Det forutsettes at dokumentasjon iht vedtak utformes i tråd med kravene til åpenhet og etterprøvbarhet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet pålegger styret å:

1. Tilgjengeliggjøre et detaljert prosjektregnskap for rehabiliteringsprosjektet senest innen utgangen av september 2026, regnskapet skal gjøres tilgjengelig for alle sameiere.

2. Begrunne hvorfor det ikke ble installert støyreduserende vinduer og lufteventiler i øvrige leiligheter enn de som vender direkte mot jernbanelinjen.

3. Fremlegge styrets egen vurdering av rehabiliteringsprosjektets planlegging, gjennomføring og endelige resultat, herunder måloppnåelse, kostnadskontroll og avvik.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Forslag til nytt vedtak fra forslagsstiller Beate Eriksen: Årsmøtet pålegger styret innen utgangen av november 2026 å: 1. Tilgjengeliggjøre et detaljert prosjektregnskap for rehabiliteringsprosjektet, regnskapet skal gjøres tilgjengelig for alle sameiere. 2. Begrunne hvorfor det ikke ble installert støyreduserende vinduer og lufteventiler i alle leiligheter utover de som vender direkte mot jernbanelinjen. 3. Fremlegge styrets egen vurdering av rehabiliteringsprosjektets planlegging, gjennomføring og endelige resultat, herunder måloppnåelse, kostnadskontroll og avvik.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

7. Avklaring av vedlikeholdsansvar og godkjenning av eksisterende takterrasser og plattinger

Styret har i forbindelse med pågående rehabiliteringsarbeider og nødvendige tiltak på sameiets tak gjennomført en nærmere kartlegging av takterrasser og plattinger i sameiet. Kartleggingen er utført av Probea AS gjennom en Due Diligence-rapport (DD-rapport) datert 11.11.2025 vedlagt saken.

Gjennomgangen av seksjoneringstegninger, historiske flyfoto, vedtekter og tidligere søknader har avdekket at flere av dagens takterrasser og plattinger ikke samsvarer med opprinnelig tinglyst seksjonering og byggetegninger. Det er samtidig gjennom DD-rapporten avdekket at en rekke av disse forholdene har eksistert siden byggeår eller i alle tilfeller før 1997.

Probea AS peker i sin rapport på at det er betydelige avvik mellom tinglyste tegninger og faktisk utførelse, og at det i mange tilfeller er vanskelig å fastslå om endringene er utført av seksjonseiere i ettertid eller om byggene opprinnelig ble oppført annerledes enn det som fremgår av seksjoneringstegningene.

Videre fremgår det av rapporten at flere takterrasser allerede fremstår som utvidet på flyfoto fra 1997, altså relativt kort tid etter oppføring av sameiet.

Styret legger til grunn, etter all sannsynlighet, at takterrasser og plattinger som har eksistert siden byggeår eller før 1997 må anses som en etablert del av sameiets bygningsmasse og fellesareal, selv om disse ikke fullt

ut fremgår av opprinnelige tinglyste tegninger eller seksjoneringsbegjæringer. Dette gjelder også plattinger og terrassearealer som ikke særskilt er angitt som tilleggsdel til seksjon.

Så langt sameiet har kunnet bringe på det rene, fremstår disse arealene som etablerte forhold som har eksistert siden byggeår. Styret vurderer derfor at kostnader knyttet til rehabilitering og vedlikehold av disse arealene skal bæres av sameiet på lik linje med øvrige balkonger og terrasser i sameiet. Dersom en seksjonseier mener forholdet er annerledes, må dette dokumenteres særskilt.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet legger til grunn at disse arealene er etablerte tilstander som har vært der fra byggeår, og det er etter sameiets vurdering at kostnadene forbundet med rehabilitering av disse arealene skal dekkes av sameiet på lik linje som balkonger.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

8. Søknad om utvidelse av takterrasse for seksjon nr 270

Fremmet av: Trygve Haraldson Prestegard

Se vedlegg

Styrets innstilling
Styret anbefaler årsmøtet å stemme i favør av forslaget.

Med henvisning til redegjørelse av advokat Knut Andreas Kjelland, som ligger vedlagt sak 9, er det omsøkte takarealet ikke tilgjengelig eller praktisk anvendelig for andre seksjoner enn seksjon 270. Styret har tidligere vurdert om tilsvarende takflater kunne benyttes til eksempelvis solcelleanlegg, men fått opplyst at nødvendige tekniske tilpasninger ikke vil være økonomisk forsvarlige.

Styret viser også til at tilsvarende utvidelser og midlertidige eksklusive bruksretter tidligere er godkjent av årsmøte for andre takterrasseseksjoner i sameiet. Etter styrets vurdering tilsier hensynet til likebehandling at også denne seksjonen gis anledning til tilsvarende ordning, under samme forutsetninger og vilkår.

Styret legger videre vekt på at tiltaket ikke medfører kostnader for sameiet, da seksjonseier selv skal bekoste prosjektering, oppføring, fremtidig vedlikehold og eventuelle følgeskader innenfor bruksrettsområdet. Styret viser her til sak 9, hvor dette ansvaret er tydeligere spesifisert jf. redegjørelse fra advokat Kjelland i vedlegg 7.

Videre vil takpappen på arealet som omfattes av den eksklusive bruksretten i mindre grad bli utsatt for vær og slitasje dersom den tildekkes med terrassegulv, noe som kan bidra til redusert slitasje over tid.

Det presiseres at bruksretten forutsetter nødvendig vedtektsendring og årsmøtets godkjenning med 2/3 flertall.

Forslag til vedtak:
Søknad om utvidelse av takterrasse for seksjon 270 godkjennes.

Følgende vilkår gjelder:

1. Alle nåværende og fremtidige kostnader bæres av seksjonseier.
2. Arbeidet utføres i forbindelse med vedlikeholdsarbeidet på taket
3. Bruksretten tillegges seksjonen og vedtektsfestes i samsvar med foreslått tekst.
4. Vedtektsendring krever 2/3 flertall.

✗ **Ikke vedtatt. Antall stemmer mot: 46**

9. Midlertidig enerett til bruk av takareal

Ved behandlingen av sak 4 på det ekstraordinære årsmøtet ble det etterspurt en tydeligere redegjørelse for det rettslige grunnlaget knyttet til ordningen med enerett til takarealer, herunder særlig at det gjelder midlertidige eneretter og ikke tidsuavgrensede rettigheter.

Styret har derfor innhentet en uavhengig juridisk vurdering fra advokat jf. vedlegg til saken. Vurderingen tar utgangspunkt i Eierseksjonsloven og tidligere eksisterende praksis i sameiet, herunder også vedtak fra tidligere årsmøter.

Det rettslige utgangspunktet er at årsmøtet kan fastsette at enkelte seksjonseiere gis enerett til bruk av bestemte deler av fellesarealet, så lenge dette anføres i vedtektene og innenfor rammene av loven (kvalifisert flertall). Etter gjeldende regelverk kan slike eneretter etableres som midlertidige rettigheter, med en varighet på inntil 30 år.

Advokaten legger til grunn at ordningen i sameiet gjelder slike midlertidige eneretter, og ikke en evigvarende overføring av eiendomsrett til arealene. Arealene forblir en del av fellesarealet, og rettigheten innebærer kun en tidsavgrenset eksklusiv bruksrett med tilhørende vedlikeholdsansvar for de fast tilstelninger som etableres på arealet.

Det er videre vurdert om det er et krav at det betales økonomisk kompensasjon for slike eneretter. Advokatens vurdering er at det ikke foreligger et generelt krav om dette, så lenge ordningen ikke innebærer at enkelte seksjonseiere oppnår en urimelig fordel på bekostning av fellesskapet.

I denne saken er det særlig lagt vekt på at arealene i praksis ikke har vært tilgjengelige eller nyttbare for fellesskapet, at bruken ikke medfører kostnader for sameiet, da den enkelte seksjonseier dekker både opparbeidelse og fremtidig vedlikehold, og at ordningen i hovedsak gjelder videreføring og tydeliggjørende formalisering av eksisterende bruk.

På denne bakgrunn er advokatens samlede vurdering at etablering og videreføring av midlertidige eneretter til takareal – også uten økonomisk vederlag – er innenfor lovens rammer, og ikke i strid med hensynet til likebehandling mellom seksjonseiere slik forholdene er opplyst.

Saken fremmes derfor etter dialog med seksjonseiere på nytt for årsmøtet. Det foreslås derfor at eksisterende og nye midlertidige eneretter videreføres og fastsettes med en ny varighet på 30 år regnet fra årsmøtedato 10. juni 2026. Det er i vurderingen sett hen til at de berørte seksjonseierne har hatt og vil ha betydelige kostnader knyttet til etablering, oppgradering og vedlikehold, særlig i forbindelse med pågående rehabilitering av takterrassene.

Saken som fremmes gjelder dermed en videreføring og tydeliggjøring av en tidsbegrenset bruksordning for fellesareal, regulert i vedtektene og underlagt vilkår om fullt kostnads- og vedlikeholdsansvar for den enkelte seksjonseier. Se vedlegg.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar å endre vedtektene § 3–2 Midlertidig enerett til bruk i samsvar med vedlegget til saken. Samtlige eksisterende midlertidige eneretter videreføres, og nye eneretter etableres i tråd med vedlegget. Alle eneretter fastsettes som midlertidige bruksretter med en varighet på 30 år regnet fra årsmøtedato 10. juni 2026. Det presiseres at arealene forblir fellesareal, og at eneretten kun gir en tidsbegrenset eksklusiv bruksrett. De berørte seksjonseiere bærer fullt ansvar for alle kostnader knyttet til etablering, oppgradering og fremtidig vedlikehold av arealene, i tråd med vedtektsbestemmelsen. Oppdatert § 3–2 trer i kraft fra vedtaksdato.
>
> ✗ **Ikke vedtatt. Antall stemmer mot: 74**

10. Søknad til årsmøtet om å få kjøpe areal for markterrassen

Fremmet av: Terje Vasli

Se saksfremstilling i henhold til vedlagte.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget om at seksjonseier av seksjon nr. 8 gis adgang til å kjøpe arealet med bredde 1,45 m og lengde 4,80 m rett utenfor terrassedøren for kr. 1,-. Dette med henvisning til vedlegg i sak 8 og 9, samt likebehandlingsprinsippet i Eierseksjonsloven.

Det presiseres innledningsvis at styret som den klare hovedregel mener at sameiet bør være særdeles restriktive til forslag om å avhende fellesarealer. Spesielt gjelder det fellesarealer som flere seksjonsiere kan ha tilkomstmulighet til/nytte av.

Videre presiserer styret at sameiet som den klare hovedregel bør legge til grunn at tegningene som ble vedlagt seksjoneringsbegjæringen til Plan- og bygningsetaten (PBE) i 1991 dokumenterer den faktiske seksjoneringen (de faktiske eierforholdene).

Styret er også av den oppfatning at det er den enkelte seksjonseier som - ved eventuell motstrid mellom de tinglyste tegningene og dagens bruksareal - har bevisbyrden for at det er dagens bruksareal som er riktig. Dette til tross for at det har vist seg at tegningene som ble vedlagt seksjoneringsbegjæringen ikke er tegningsgrunnlaget fra den faktiske byggingen, men stammer fra et salgsprospekt som ble trykket før byggestart

Når styret i denne saken likevel støtter forslaget om salg, så bunner det i at styret, OBOS og Probea i forbindelse med takrehabilitering og tilhørende avklaring av ansvarsforholdene på takterrassene, ble oppmerksomme på et flyfoto fra 1991 - dvs før sameiet var ferdig bygget - som tydelig viser at det var etabler markterrassen utenfor snr 8 i JT 2.

Styret har ansett denne dokumentasjonen som så avgjørende og utvilsom at styret, som opprinnelig avviste seksjonseierens krav om å få erstatte den gamle markterrassen (som var blitt fjernet av OMB) med en ny platting - fordi rehabiliteringsprosjektet måtte begrense seg til opprinnelige størrelser/bygningsmasse - fattet styrevedtak om likevel å bekoste etablering av ny markterrasse utenfor denne seksjonen.

Styret støtter følgelig seksjonseiers oppfatning om at den aktuelle markterrassen ved det som trolig er en feil eller menneskelig svikt, ikke ble meldt inn som del av seksjonsnummer 8.

Det er styrets klare oppfatning at det helt fra byggeår/salg ble lagt til grunn at arealet rett utenfor seksjonsnummer 8 tilhørte seksjonen som dennes privat platting, og at det derfor bare er rett og rimelig at sameiet formelt sett tilkjenner seksjonen det arealet som reelt sett alltid har vært tilknyttet snr. 8.

Det følger av eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav c at det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om «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». Det arealet som foreslås solgt for kr. 1,- er så lite at eierseksjonsloven § 51 bokstav a om at «salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen» som krever enighet fra alle seksjonseierne, det vil si 100 % av stemmene, ikke anses aktuell. Styret legger derfor til grunn at forslaget forutsetter minst 2/3 flertall (minst 67 % av stemmene).

Styret oppfordrer derfor sameierne til å stemme i favør av seksjonseiers forslag.

> **Forslag til vedtak:**

Årsmøtet godkjenner at seksjonseier av seksjon nr. 8 gis adgang til å kjøpe markterrassen som har vært tilknyttet seksjonen siden 1991, med areal bredde 1,45 m og lengde 4,80 m, for kr. 1,-. Seksjonseier bærer selv alt arbeid og alle kostnader knyttet til søknad til Plan- og bygningsetaten og begjæring om reseksjonering.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

11. Gjerder rundt markterrassene

Fremmet av: Sjur Klætte

Dette er ikke et nytt forslag, men det samme som ble sendt inn til årsmøtet i fjor, men utviklet seg noe

Mange som har markterrasser ønsker at det skal være mulig å sette opp gjerde rundt 'egne' terrasser pga. sikkerhet, innsyn og trygghet.

I forbindelse med rehabiliteringen har det vært mye fokus på helhet og estetikk. Likevel opplever vi som har markterrasser at dette ikke gjenspeiles i praksis. Det første man ser når man nærmer seg bygget er nettopp markterrassene, og dagens tilstand fremstår verken helhetlig eller ferdigstilt og beboere vil derfor lage sin egen løsning. Terrassene er ikke tilbakeført til den standarden de hadde før arbeidene startet, og resultatet bryter med det uttrykket som rehabiliteringen skulle sikre.

Vi som har markterrasser er fullt med på å finansiere rehabiliteringen, men opplever at våre uteområder blir nedprioritert.

Som det har blitt gjort tidligere bla. med skillevegger mellom terrassene der styret/vaktmester kom med mal for skillevegg på markterrasser, kunne dette på en enkel og elegant måte løst utfordringene.

Styrets innstilling
Styret **støtter ikke** forslaget. Styret anbefaler at årsmøtet stemmer **mot** forslaget slik det foreligger.

Styret mener at eventuelle gjerder eller rekkverk rundt markterrassene bør inngå i en helhetlig plan for sameiets utearealer og fasadeuttrykk. Det bør også ses på alternativer, slik som busker/vekster eller lignende som både kan tilfredsstille beboerne behov for privatliv, uten at arkitekturen til sameiet forringes.

Dersom slike tiltak skal tillates, bør det sikres et ensartet uttrykk for sameiet, herunder at løsningene har lik utforming, høyde og materialbruk. Dette bør gjelde for samtlige markterrasser i sameiet, det vil si at eierne av markterrassene bør gå sammen om et felles forslag til neste årsmøte.

Styret legger videre til grunn at eventuelle kostnader knyttet til prosjektering, design/plan, søknadsprosess, oppføring og vedlikehold må initieres og bekostes av de aktuelle seksjonseierne selv. Eventuelle tiltak bør også reguleres nærmere i vedtektene, herunder bestemmelser om utforming og vedlikeholdsansvar.

Styret viser for øvrig til at tiltaket kan kreve godkjenning fra Plan- og bygningsmyndighetene, og at dette må avklares før eventuell gjennomføring.

Da forslaget i realiteten vil kunne anses som en fasadeendring, og således også søknadspliktig, er det satt et flertallskrav på 2/3 flertall jf. Eierseksjonsloven § 49.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
1. Styret/vaktmester/landskapsarkitekt lager mal til gjerder.
2. Beboere med markterrasser kan sette opp gjerder iht. malen, uten videre sermoni.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Forslag til nytt vedtak fra Leif Andreas Gjerland: 1. Styret pålegges å sørge for å få utarbeidet en kvalitetsikret mal til gjerder for markterassene. Gjerdene skal være i samsvar med sameiets utearealer og fasadeuttrykk. 2. Beboere som deretter ønsker å sette opp gjerde rundt sin markterrasse, må selv bekoste oppsetting og vedlikehold av dette.

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:
Forslag til nytt vedtak fra Beate Eriksen: Årsmøtet gir styret fullmakt til å se nærmere på gjerder, rekkverk eller alternative løsninger rundt markterrasser med tanke på en helhetlig plan for sameiets uteareal og fasadeuttrykk, herunder kostnader knyttet til saken og klarsignal til igangsetting.

Vedtatt. Vedtatt. Antall stemmer for: 78

Det ble under møte foretatt en avstemning på om forslaget skulle ha alminnelig eller kvalifisert flertall grunnet spørsmål om fasadeendring. Årsmøte vedtok alminnelig flertallskrav.

12. Forslag om beskjæring av tre i bakgård

Fremmet av: Sara Iren Lindbak Hørte

I bakgården står det et tre (se bilder) som i dag er betydelig høyere enn de andre trærne i bakgården. Den ekstra høyden medfører at treet skygger på balkonger og i bakgård.

Det foreslås at treet beskjæres slik at det får samme høyde som nabotreet, noe som vil gi bedre lys- og solforhold, samtidig som et helhetlig og ryddig uttrykk i bakgården ivaretas. Det er kun snakk om moderat beskjæring og ikke felling av treet.

Forslagsstiller vil selv stå for gjennomføring av beskjæringen på en forsvarlig måte og i tråd med god praksis. Tiltaket vil ikke medføre kostnader for sameiet.

Bilder:

Bilde 1: Pil mot treet som ønskes beskjært. Høyden skal holdes på nivå med nabotreet (blå strek).

Bilde 2: Oversiktsbilde som viser rød x omtrent der treet står.

Styrets innstilling
Styret har ingen innvendinger til at treet beskjæres. I og med ar styret er ansvarlig for HMS (herunder også erstatningsansvar dersom personer, formuesverdier eller treet blir skadet pga tiltaket), foreslår styret følgende alternativt vedtak: Sameiet pålegger styret å sørge for at profesjonell fagperson innen trefelling engasjeres sommeren/høsten 2026 for å beskjære det aktuelle treet og eventuelle andre trær på sameiets grunn som etter en faglig vurdering bør beskjæres snarlig.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet godkjenner at treet i bakgården beskjæres slik at det får samme høyde som treet som står ved siden av (se bilde).
Beskjæringen utføres av forslagsstiller, på en skånsom og forsvarlig måte, og medfører ingen kostnader for sameiet.

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Sameiet pålegger styret å sørge for at profesjonell fagperson innen trefelling engasjeres sommeren/høsten 2026 for å beskjære det aktuelle treet og eventuelle andre trær på sameiets grunn som etter en faglig vurdering bør beskjæres snarlig.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

13. Branntekniske forhold i bygningsmassen – oppfølging av kontrollrapporter og inngåelse av avtale med Branntek AS

Saksfremstilling

Det er i mars 2026 gjennomført årlig kontroll av sameiets branntekniske installasjoner og utstyr. Fremlagt dokumentasjon omfatter kontrollrapport for manuelt slokkeutstyr, kontrollrapport for nødlys, kontrollrapport for brannalarmanlegg, tilbud og e-postkorrespondanse med Branntek AS, samt anleggslister og slyferapporter som teknisk underlagsdokumentasjon for anlegget.

Kontrollrapporten for manuelt slokkeutstyr opplyser at det er gjennomført årlig sertifisert kontroll etter NS 3910. Det er registrert at tre brannslanger er langt forbi teknisk levetid og må byttes, at ett pulverapparat må byttes på grunn av alder, og at flere apparatskap mangler nøkkel og glass. Det anbefales videre å montere slokkeapparater i trappeoppgangene og å vurdere slokkepatron i eldre tavler.

Kontrollrapporten for nødlys opplyser at anlegget er desentralisert og at prosjekteringsdokumentasjon ikke ble fremlagt ved kontrollen. Det er registrert 43 armaturer med defekte batterier og 6 armaturer med lysstoffrør som må skiftes, blant annet fordi lysstoffrør ikke lenger er i produksjon. Det fremgår også at det generelt er mangelfull nødlysdekning i boder, korridorer og kjellere, og at dette må prosjekteres og installeres.

Kontrollrapporten for brannalarmanlegget opplyser at anlegget er kontrollert etter NS 3960:2019, at det kun har deteksjon i fellesareal og derfor er kategori 1, ikke heldekkende. Rapporten beskriver blant annet følgende avvik: manglende manuelle meldere i trapperom, tildekket detektor i boder i nr. 8, mange dører som ikke lukker seg helt, ulogisk seksjonering av lyd, svært begrenset sirenelyd utenfor leilighetene, og manglende skilt og vippelokk på manuelle meldere. Rapporten anbefaler videre deteksjon i sykkelrom, betjeningspanel i hver oppgang og utskifting av gammelt konvensjonelt Elotec-anlegg i heissjakt nr. 14. Rapporten opplyser også at brannport i garasjen trenger service, og at branndører/dørlukkere i oppgangene bør gjennomgås av dørfirma.

I e-postkorrespondansen og tilbudet fra Branntek AS er det oppgitt følgende priser ekskl. mva.: 37 000 kroner for utskifting av tre brannslanger og ett pulverapparat, 40 000 kroner for utskifting av 6 nødlys og batteribytte i 43 nødlys, 15 000 kroner for manuelle meldere i trapperom, 10 000 kroner samlet for seksjonering av lyd, 12 000 kroner for skilt og vippelokk på manuelle meldere, 5 000 kroner per punkt for deteksjon i sykkelrom, og 150 000 kroner for betjeningspaneler i oppgangene. Det er samtidig opplyst at utvidelse av brannalarmanlegget inn i alle leiligheter er anslått til om lag 1,0–1,5 millioner kroner ekskl. mva. Branntek AS har i e-post også presisert at ettermontering av sirener i fellesarealene alene etter deres vurdering ikke vil gi tilstrekkelig lydnivå inne i leilighetene, og at dette derfor ikke anses som en hensiktsmessig løsning. Alle punkter i tilbudet er angitt med høy prioritet.

På grunnlag av de prisopplysningene som foreligger, utgjør kjent pris for de konkret prissatte tiltakene minst 264 000 kroner ekskl. mva., i tillegg til 5 000 kroner ekskl. mva. per deteksjonspunkt i sykkelrom og eventuelle opsjoner eller ytterligere prosjekterte tiltak. Dette tilsvarer minst 330 000 kroner inkl. mva. før slike tillegg. Dette beløpet omfatter ikke arbeid som må utføres av andre leverandører, som service på brannport og gjennomgang av branndører, og heller ikke full prosjektering og installasjon av utvidet nødlysdekning eller eventuelle større

tiltak for alarmering i leilighetene. Beregningen er gjort ut fra de prisene som fremgår av Branntek AS' tilbud og e-poster.

Styrets innstilling
Styret legger til grunn at kontrollrapportene dokumenterer flere branntekniske mangler og oppgraderingsbehov i sameiets fellesanlegg. Styret vurderer at disse forholdene må følges opp uten ugrunnet opphold av hensyn til personsikkerhet, rømningssikkerhet og sameiets ansvar for forsvarlig kontroll, vedlikehold og oppgradering av bygningsmassens sikkerhetsinnretninger.

Styret anser det som hensiktsmessig å benytte Branntek AS til oppfølgingen av de forholdene som selskapet selv har kontrollert og priset. Styret legger særlig vekt på at Branntek AS allerede har gjennomført årskontrollene, identifisert avvikene og fremlagt konkrete anbefalinger og tilbud på sentrale utbedringstiltak.

Styret legger samtidig til grunn at enkelte forhold må håndteres særskilt. Dette gjelder blant annet service på brannport i garasje og gjennomgang av branndører/dørlukkere, som etter rapporten bør følges opp av dørfirma eller annen relevant leverandør. Tilsvarende gjelder full utbedring av nødlysdekning i boder, korridorer og kjellere, samt eventuelle større tiltak for alarmering inn i leilighetene, som ikke er endelig prosjektert eller fullt ut prissatt i den foreliggende dokumentasjonen.

På denne bakgrunn mener styret at årsmøtet bør godkjenne at styret inngår avtale med Branntek AS om de konkret anbefalte og prissatte tiltakene, og samtidig gi styret fullmakt til å innhente nærmere spesifikasjon og pris for anbefalte tilleggstiltak som ikke er ferdig kostnadsberegnet. Dette vil gi sameiet grunnlag for å lukke avvik og følge opp anbefalingene på en strukturert måte

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslag til vedtak: 1. Årsmøtet tar fremlagte kontrollrapporter, tilbud og e-postkorrespondanse om sameiets branntekniske forhold til orientering. 2. Årsmøtet godkjenner at styret inngår avtale med Branntek AS om utbedring av de forhold som er påpekt i kontrollrapportene og som er konkret anbefalt og priset i tilbud og e-postkorrespondanse, herunder utskifting av utgått manuelt slokkeutstyr, utbedring av registrerte feil ved nødlysanlegget og utbedring av avvik ved brannalarmanlegget. 3. Årsmøtet gir styret fullmakt til å bestille nærmere prosjektering, spesifikasjon og pris for anbefalte tilleggstiltak som ikke er endelig kostnadsberegnet, herunder utvidet nødlysdekning og øvrige nødvendige tiltak i fellesarealene. 4. Årsmøtet gir styret fullmakt til å følge opp forhold som etter kontrollrapportene må håndteres av andre leverandører eller fagmiljøer, herunder service på brannport i garasje og gjennomgang/reparasjon av branndører og dørlukkere. 5. Kostnadene dekkes over sameiets disponible midler og/eller innenfor den finansiering styret finner forsvarlig ut fra sameiets økonomi. 6. Årsmøtet pålegger styret å fremlegge rapport om saken på et eget beboermøte senest innen utgangen av 2026.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets alternative forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner at styret inngår avtale med Branntek AS om gjennomføring av de konkret anbefalte og prissatte tiltakene som fremgår av tilbudet og e-postkorrespondansen. Styret gis samtidig fullmakt til å innhente nærmere spesifikasjoner og priser for anbefalte tilleggstiltak som ikke er ferdig prosjektert eller kostnadsberegnet, herunder tiltak knyttet til brannport, branndører og dørlukkere, nødlysdekning og alarmering i leilighetene.

✗ **Ikke vedtatt.**

14. Gjennomgang av ventilasjonssystemet

Flere beboere opplever hhv lyder og/eller lukt fra andre seksjoner, noe som sannsynligvis skyldes ulovlig tilkobling til sameiets sentrale ventilasjonsanlegg. Sittende styre har mottatt oversikt fra OMB over hvilke seksjoner som muligens kan ha koblet seg til sameiets ventilasjonsanlegg med kjøkken- og/eller baderomsvifte.

Sittende styre anbefaler sameiet å pålegge det påtroppende styret å gjennomgå denne oversikten og eventuelt foreta befaringer, eventuelt også bestille firma som kan gå med kamera gjennom hele sjaktsystemet for å finne ut hvilke seksjoner som har gjort slike tilkoblinger og sørge for at alle slike tilkoblinger blir bekreftet frakoblet, slik at ventilasjonssystemet kan fungere som det skal.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslag til nytt vedtak fra Egil A. Andersen om at "Årsmøtet gir styret fullmakt til å rette opp forhold der det foreligger ulovlig tilkobling til ventilasjonsanlegget, ref. oversikt etter gjennomgang utført av OMB"

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Forslag til nytt vedtak fra Cecilie White: Styret pålegges innen utløpet av 2026 å gjennomføre kontroll av avtrekk, ventiler og tilkoblinger til sameiets sentrale ventilasjonsanlegg i samtlige seksjoner. Styret gis fullmakt til å engasjere nødvendig fagkyndig bistand og til å kreve at dokumenterte feilaktige tilkoblinger blir frakoblet og rettet. Styret skal innen utgangen av 2026 fremlegge rapport for seksjonseierne på Vibbo. Rapporten skal redegjøre for antall seksjoner der det er avdekket feilaktige tilkoblinger, hvilke tiltak som er gjennomført, og bekrefte at alle avdekkede feiltilkoblinger er rettet. I tillegg følge anbefalingen fra Probea om å engasjere ventilasjonsfaglig kompetanse for å vurdere videre tiltak, herunder eventuelle nye eller oppgraderte aggregatløsninger.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 3:
Forslag til nytt vedtak fra Ingebjørg Stranden Klausen v/ Elise Stranden Klausen: Styret pålegges innen utgangen av februar 2027 å gjennomføre kontroll av avtrekk, ventiler og tilkoblinger til sameiets sentrale ventilasjonsanlegg i samtlige seksjoner. Styret gis fullmakt til å engasjere nødvendig fagkyndig bistand og til å kreve at dokumenterte feilaktige tilkoblinger blir frakoblet og rettet. Styret skal innen februar 2027 fremlegge rapport for seksjonseierne på Vibbo. Rapporten skal redegjøre for antall seksjoner der det er avdekket feilaktige tilkoblinger, hvilke tiltak som er gjennomført, og bekrefte at alle avdekkede feiltilkoblinger er rettet. I tillegg følge anbefalingen fra Probea om å engasjere ventilasjonsfaglig kompetanse for å vurdere videre tiltak, herunder eventuelle nye eller oppgraderte aggregatløsninger.

✗ **Ikke vedtatt.**

15. Fysiske nøkler for å sikre at seksjonseiere har tilgang til sine leiligheter / seksjoner

Fremmet av: Marion Elisabeth Seiersten

Seksjonseiere og beboere som har inngang til leigheten via låste oppganger mister tilgangen til leiligheten når Defigo systemet svikter. Det skjer:

1) Ved strømstans

2) Når mobiltelefonnett faller ut

3) Ved tekniske feil på skjermbrett ved dørene inn til oppgangene

4) Når skjermbrett ved dørene inn til oppgangene stjeles eller utsettes for hærverk.

Tyveri av skjermbrett ved sidedøren til garasjen og ødelagt skjermbrett ved inngangsdør har vist at det tar måneder å få erstattet dette. Hvis skjermen eller leseren er helt defekt, virker ikke appen heller.

Fysiske nøkler er den sikreste og mest praktiske reserveløsningen for tilgang til de låste oppgangene og garasjen hvis hele eller deler av Defigo systemet faller ut. Vi har innhentet tilbud på et lås-nøkkelsystem som fungerer uavhengig av strøm- og mobiltelefonnett i daglig bruk etter programmering. Nøklene har elektronisk brikke slik at tapte nøkler kan "tas ut av systemet". Siden dette er en reserveløsning, kan også antall nøkler til hver eierseksjon begrenses til 2-3 stk.

I følge vedlagt tilbud, er oppstartskostnaden som dekker montering av nye låssylindre i 10 dører og nødvendig programmeringsutstyr 63 590 kr (inkludert moms). Nøkler koster 519 kr pr. stk. (inkludert moms). Årlig lisens på programvare koster 3 149 kr (inkludert moms).

Tilbudet er kun innhentet for gi et prisestimat. Hvis forslaget blir vedtatt, bør styret innhente tilbud fra flere leverandører og stå fritt til å velge det system som passer best for sameiet. Et alternativ som kan vurderes i tillegg til tilbudt system, er en tilpasset løsning fra KABA (system med "blå" nøkler som vi fortsatt bruker i heis og utvendige trapper til kjeller). Dette er spesielt attraktivt hvis vi kan bruke nøklene vi allerede har.

For å holde felleskostnadene nede, kan styret innfører et depositum som dekker nøkler til de seksjonseiere som ønsker denne reserveløsningen. Prisene i tilbudet viser at et depositum på 1600 - 2000 kr vil dekke 3 nøkler og deler av investeringen.

Vedlegg:

Utfyllende beskrivelse av behov for fysiske nøkler

Pristilbud iLOQ systemnøkler

Styrets innstilling

Styret støtter ikke en så kostnadskrevende investering på nåværende tidspunkt, og anbefaler årsmøtet å stemme nei til forslaget om fysiske nøkler.
Sameiet har allerede investert i Defigo-systemet, og har påtatt seg et større lån i forbindelse med rehabilitering av fasader og tak.

Det er mulig å kjøpe batteri-backup til Defigo-leserne (nettbrettene - muligens også de andre leserne). Styret mener innkjøp av batteri-backup er et mye bedre - og langt rimeligere - alternativ enn å forkaste Defigo-systemet og skifte til nytt låsesystem.

Det må legge til grunn at forslaget om fysiske nøkler vil koste sameiet minimum 1,3 MNOK.

Det vises til vedlagte tilbud og beregningene som er gjort på bakgrunn av tilbudene:

De nye nøklene som foreslås koster pr stk kr 519,- inkl. mva. Alle seksjonene - også de som har inngang fra svalgang - må i så fall må få nye nøkler. Dersom vi anslår behov for gjennomsnittlig fire nøkler pr. seksjon (alle i husstanden, avisbud, hjemmesykepleie, renholdere osv), tilsier det at en slik endring vil kreve at sameiet bestiller 1300 nøkler. **Utgiftene for sameiet til nøkler - dvs før man regner på antall dører som skal skiftes lås på etc - vil utgjøre kr 674.700!** Se vedlagte tilbud der dette bekreftes, dvs kr 539.861 + mva!

Bergersen har også sendt over tilbud på 67 låssylindre som må skiftes. Riktig antall er 77 låssylindre. Hver låssylinder koster kr 3600 + mva. **Det betyr at å skifte 77 låssylindre vil koste sameiet 346.500,- inkl. mva.**

Hertil kommer monteringer, programvare, lisenser og årlige serviser. Med andre ord vil sameiet påføres en ekstrakostnad på mer enn 1,3 MNOK dersom forslaget får flertall.

I tillegg vil sameiet på nytt komme i en situasjon der *nøkler på avveie kan misbrukes av uvedkommende til å komme seg inn i bygningene og bodområdene.* Vi kan da fort komme tilbake til tidligere tilstander der noen brukte sykkelboder som private sprøyterom og med hyppige tyverier fra sykkel- og kjellerboder.

Det er ikke grunnlag for å hevde at det er noen reell risiko for at man risikerer ikke å komme inn i bygningene ved strømbrudd e.l. Styret viser til at både vaktmester og alle i styret har systemnøkler, dvs nøkler som kan åpne alle fellesdører i sameiet, og at det bor så mange mennesker her at det er usannsynlig at ingen kan komme og åpne opp dørene fra innsiden.

Styret anbefaler i stedet at påtroppende styre eller forslagsstiller frem til neste årsmøte undersøke om man kan vurdere en løsning der man gir noen få dedikerte personer i hver av høyblokkene - kanskje 2 - 3 personer i hvert av byggene - ansvar for å oppbevare fysiske nøkler for å kunne låse opp for andre ved behov, men for øvrig beholder Defigo. Dette kan enten gjøres ved at man re-aktiverer noen av de gamle nøklene og leverer ut til de som utpekes til nøkkelansvarlige i JT 2, 8 og 12. Alternativt kan man vurdere om det skal monteres nye iLoq-nøkler på inngangsdørene til JT 2, 8 og 12, og at den samme begrensede gruppen av nøkkelansvarlige får utlevert nøkkel.

Dersom sameiet skal gå over til nye, fysiske nøkler, vil følgende 77 dører (oversikt mottatt fra Defigomåtte få montert nye låser:
JT8-Fellesbod 1 U.etg

JT8-Glassdør 1.etg

JT8-Ståldør/trapp 1.etg

Jordal Terrasse Garasje

JT12 - Sykkelbod. 1 etg

JT10-Fellesboder 1 U.etg

JT10-Fellesboder 2 U.etg

JT10-Fellesboder 3 U.etg

JT10-Fellesboder 4 U.etg.

JT10-Garasje/sluse U.etg

JT10-Sluse/trapp U.etg

JT8-Fellesboder 4 U etg.

JT8-Fellesboder 5 U etg.

JT8-Fellesboder 7 U etg.

JT8-Sykkelbod 2.etg

JT8-Fellesbod 6 U.etg

JT8-Fellesbod 3 U.etg

Jordal Terrasse 2

Jordal Terrasse 12

Jordal Terrasse 8

Jordal Terrasse Garasje

Jordal Terrasse 2

Jordal Terrasse 8

Jordal Terrasse 12

JT4-Søppelrom U.etg

JT4-Fellesbod 1 U.etg

JT4-Fellesbod 2 U.etg

JT4-Sluse/trapp U.etg

JT4-Sluse/boder U.etg

JT12 - Sykkelbod 2.etg

JT4-Garasje/sluse U.etg

JT12-Sykkelbod 5 etg.

JT4-sluse/sluse U etg.

JT14 - trapp/sluse U.etg

JT8-Sykkelbod 1.etg

JT14-garasje/sluse U.etg

JT14 - Fellesbod 4. U etg

JT8-Sykkelbod 5.etg

JT12-Fellesbod 2 U.etg

JT14 - Fellesbod 2. U etg

JT12-Fellesbod 5 U.etg

JT12-Garasje/sluse U.etg

JT12-Trapp/sluse U.etg

JT12-dør til trapp 1 etg.

JT12-Glassdør 1.etg

JT8 - Trapp/sluse. U etg.

JT8 - Fellesbod 8. U etg.

JT8 - Fellesbod 2. U etg.

JT14 - Fellesbod 1. U etg.

JT2 - Fellesbod 5. U etg.

JT2 - Fellesbod 5. U etg.

JT2 - Fellesbod 4. U etg.

JT2 - Fellesbod 2. U etg.

JT2 - Fellesbod 1. U etg.

JT2 - Garasje/sluse U etg.

JT2 - Sykkelbod. 1 etg.

JT2 - Sykkelbod. 2 etg.

JT2 - Sykkelbod. 5 etg.

JT2 - Trapp kjeller. 1 etg.

JT2 - Trapp/sluse. U etg.

JT2 - Trapp/tavlerom. U etg.

JT6 - Fellesbod 1. U etg.

JT6 - Fellesbod 2. U etg.

JT6 - Garasje/sluse. U etg.

JT6 - trapp/sluse. U etg.

JT2 - Glassdør. 1 etg.

JT12 - Fellesbod 4. U etg.

JT12 - Fellesbod 3. U etg.

JT2 - Fellesbod 3. U etg.

JT14 - Fellesbod 3. U etg

JT10-Heis

JT6 - Fellesbod 3. U etg.

JT10 - Sykkelbod Høyre 1.etg

JT10 - Sykkelbod Venstre 1.etg

JT14-Heis

JT4-Heis

JT6-Heis

Styret anbefaler derfor IKKE å investere i nytt låsesystem, men eventuelt re-aktivere noen av nøklene fra det gamle systemet slik at man kan ha noen oppgangsansvarlige med disse nøklene.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Sameiet innfører en ordning der seksjonseiere tilbys fysiske nøkler som reserveløsning, slik at tilgang til egne oppganger og garasjen er sikret ved driftsstans eller feil på det elektroniske låssystemet. Reserveløsningen skal være et låssystem hvor kun autoriserte personer fra sameiets styre alt. vaktmester kan få laget eller programmere nøkler.

Vedtatt. 41 stemmer for forslag 1.
39 stemmer for forslag 2.

Forslag 1 vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Revidert forslag fra styret: Forslag til vedtak fra styret: 1. Årsmøtet vedtar ikke forslaget om å etablere et nytt fysisk nøkkelsystem for alle sameiets seksjoner og fellesdører. 2. Styret gis fullmakt til å utrede og eventuelt gjennomføre omgjøring fra systemnøkkel til vanlig inngangspartinøkkel til hovedinngangsdørene til Jordal Terrasse 2, 8 og 12. 3. Beboere som ønsker fysisk nøkkel til sin hovedinngang i Jordal Terrasse 2, 8 og 12, må selv betale kostnaden for nøkkelen. 4. Styret fastsetter nærmere vilkår for administrasjon, utlevering og sperring eller utskifting av nøkler, samt ansvar for kostnader dersom nøkler kommer på avveie. 5. Styret bes samtidig vurdere batteribackup og andre kostnadseffektive tiltak som kan sikre tilgang ved midlertidig bortfall av strøm til Defigo-systemet.

Ikke vedtatt.

16. Oppussing og oppgradering av sykkelbodene

Fremmet av: Trygve Haraldson Prestegard

Sykkelbodene i sameiet er i dag preget av rot, manglende struktur og begrenset kapasitet. Det er ikke mulig å låse sykler forsvarlig fast i bodene, noe som medfører økt risiko for tyveri. Dagens løsning legger heller ikke til rette for barnevogner og barnesykkelvogner.

Manglende faste sykkelplasser og låsemuligheter bidrar til at bodene oppleves utrygge og lite funksjonelle. En bedre organisering, kombinert med faste plasser og mulighet for fastlåsing, vil kunne:

- redusere risiko for tyveri

- bedre utnyttelsen av arealet

- skape mer orden og forutsigbarhet

- tilrettelegge bedre for barnefamilier

En mulig løsning kan være etablering av sykkelstativer med angitte plasser per seksjon, der syklene kan låses fast til stativet og hver seksjon får faste plasser. Det bør også vurderes løsninger som gir plass til barnesykkelvogner og tilsvarende.

Styrets innstilling
Sittende styre har ingen motforestillinger mot forslaget, og støtter forslaget om å montere sykkelstativer som dedikeres til konkret seksjon. Det kan nevnes at sittende styre diskuterte både sykkelstativer (eventuelt i to høyder) samt muligheten for å begrense hvor mange som har tilgang til de enkelte sykkelbodene (tildele tilgang via Vibbo til beboere etter søknad) og at hver seksjon maksimalt kan få tilgang til en sykkelbod/at det er begrenset antall seksjoner som får tilgang til/kan åpne/bruke hver sykkelbod.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen gir styret i oppdrag og mandat til å utrede og gjennomføre nødvendige tiltak for oppgradering av sameiets sykkelboder.
Mandatet omfatter blant annet:
- vurdering av rydding og bedre organisering av sykkelbodene
- etablering av hensiktsmessige sykkelstativ med mulighet for fastlåsing
- vurdering av faste sykkelplasser per seksjon
- tilrettelegging for barnesykkelvogner og lignende utstyr

Styret gis fullmakt til å velge løsning innenfor forsvarlige økonomiske rammer og i tråd med sameiets interesser.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets forslag: Som forslag 1. I tillegg bes styret om å fjerne den nåværende generelle tilgangen til alle sykkelboder i de respektive byggene, og legge til rette for at seksjonseierne/beboerne kan søke om tilgang til en av oppgangen/bygningens sykkelboder slik at styret til enhver tid har oversikt over hvilke seksjoner som har tilgang til de ulike sykkelbodene. Styret gis frist til 30. september 2026 for å komme til en løsning i hht forslag 2.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

17. Inngåelse av avtale med Telia om antennemontasje på Jordal Terrasse 8

Styret har mottatt henvendelse fra Technogarden AS på vegne av Telia om mulig etablering av antennemontasje på taket av Jordal Terrasse 8. Bakgrunnen er at Telia nylig måtte demontere en eksisterende antennemontasje på naboeiendom, og ønsker å opprettholde mobildekningen i området fra en ny lokasjon.

Etter befaring har Telia oversendt montasjebeskrivelse og utkast til leieavtale. Det fremlagte materialet viser at anlegget er tenkt etablert med begrenset arealbruk i sameiets tekniske rom og med antenner montert på fasade/takdel av teknisk rom. Montasjebeskrivelsen beskriver også at løsningen er valgt for å redusere synlighet og visuell påvirkning mest mulig.

Av utkastet til avtale fremgår det at Telia ønsker å leie plass til basestasjonsutstyr på eiendommen, herunder om lag 3 kvm i teknisk rom på tak, plass til antenner og tilhørende kabelføringer. Avtaletiden er satt til 10 år fra signering, med rett for Telia til forlengelse i ytterligere 10 + 10 år. Det fremgår videre at årlig vederlag er foreslått til kr 30.000 ekskl. mva., at vederlaget KPI-reguleres, og at Telia selv skal dekke kostnader til etablering, drift, vedlikehold, strømabonnement og nødvendige offentlige tillatelser.

I senere korrespondanse har Telia i tillegg tilbudt en engangs ulempeerstatning tilsvarende ett års leie, det vil si kr 30.000 ekskl. mva., som kompensasjon for montasjearbeider i etableringsfasen.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner at sameiet inngår avtale med Telia om etablering av antenneanlegg på taket av Jordal Terrasse 8.

Styret har lagt vekt på at tiltaket etter det fremlagte materialet synes å ha et begrenset fysisk omfang, og at plasseringen er søkt løst på en måte som reduserer visuell eksponering mest mulig. Installasjonen vil i hovedsak være knyttet til teknisk rom på taket samt tilhørende fasade-/takdel.

Videre har styret lagt vekt på at Telia etter avtaleutkastet selv skal bekoste etablering, drift, vedlikehold, strømforbruk og nødvendige offentlige godkjenninger, slik at tiltaket ikke er ment å medføre løpende kostnader for sameiet.

Avtalen vil samtidig gi sameiet en årlig leieinntekt på kr 30 000 ekskl. mva., regulert etter konsumprisindeksen, samt en engangs ulempeerstatning på kr 30 000 ekskl. mva. i forbindelse med etableringsarbeidene. Over avtalens opprinnelige løpetid på 10 år vil dette gi sameiet samlede inntekter på minimum kr 330 000 ekskl. mva., i tillegg til eventuell videreføring av avtalen.

Styret har også merket seg Telias opplysninger om at det foreslåtte vederlaget er i tråd med nivået i tilsvarende avtaler.

Styret forutsetter at endelig avtale bygger på fremlagt montasjebeskrivelse og avtaleutkast, herunder at sameiets interesser ivaretas gjennom bestemmelser om ansvar, tilbakeføring og nødvendige offentlige godkjenninger.

Ikke vedtatt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet ber styret innen utgangen av august 2026 inngå avtale med Telia Rooftops Norway AS om leie av areal til antennemontasje og teknisk utstyr på Jordal Terrasse 8. Styret gis fullmakt til å sluttforhandle og signere avtalen med utgangspunkt i vedlagte avtaleutkast, herunder vedlegg og montasjebeskrivelse, og kan, om nødvendig, gjøre ikke-vesentlige endringer før signering.

Forslag til vedtak 2:
Forslag til nytt vedtak fra Egil A. Andersen; Årsmøtet ber styret om å tydeliggjøre at kabelfremføringen fra teknisk rom i takbygg (8 etg) i Jt. 12 og ned til kjelleren er fastslått og akseptert. Etter slik tydeliggjøring kan avtale med Telia Rooftops Norway AS om leie av areal til antennemontasje og teknisk utstyr på Jordal Terrasse 8 inngås. Styret gis fullmakt til å sluttforhandle og signere avtalen med utgangspunkt i vedlagte avtaleutkast, herunder vedlegg og montasjebeskrivelse, og kan, om nødvendig, gjøre ikke-vesentlige endringer før signering

Forslag til vedtak 3:
Årsmøtet er i utgangspunktet positivt til utleie av areal til antenneanlegg på Jordal Terrasse 8, men godkjenner ikke at det fremlagte avtaleutkastet signeres i nåværende form. Styret gis frem til 31. desember 2026 fullmakt til å: 1. gjennomføre en markedsmessig vurdering av leieverdien, herunder innhente tilbud eller prisindikasjoner fra Telia og, så langt det er praktisk mulig, minst én annen relevant tilbyder eller en uavhengig fagkyndig; 2. forhandle med Telia Rooftops Norway AS og eventuelle konkurrerende tilbydere om etablering av antenneanlegg på eiendommen; og 3. inngå én avtale med den tilbyderen som etter en samlet vurdering gir sameiet de beste økonomiske, tekniske og kontraktsmessige vilkårene. Før avtalen kan signeres, skal styret påse at følgende vilkår er oppfylt og tatt inn i avtalen og dens vedlegg: a. Antenner, radioenheter, skap, kabler, strømforsyning, fiberforbindelse, adkomst og øvrige installasjoner skal være nøyaktig angitt i daterte tegninger og beskrivelser som godkjennes skriftlig av styret. b. Kabelføringen fra teknisk rom og frem til tilkoblingspunkter for strøm, fiber og øvrig infrastruktur skal være endelig fastlagt og akseptert før arbeidene starter. Det skal avklares hvilke bygninger, rom, sjakter, fasader, takflater og øvrige fellesarealer som berøres. c. Vesentlige endringer, utvidelser, utskiftinger eller nye installasjoner utover det godkjente anlegget krever sameiets skriftlige forhåndssamtykke. Tiltak av vesentlig betydning for eiendommen skal forelegges årsmøtet. d. Avtalen skal ikke gi leietaker rett til å etablere luftstrekk, foreta graving eller velge nye kabelføringer uten sameiets skriftlige forhåndsgodkjenning. e. Leietaker skal dekke alle kostnader til prosjektering, etablering, byggesaksbehandling, offentlige tillatelser, strøm, drift, vedlikehold, kontroll, ombygging, demontering og tilbakeføring. f. Leietaker skal dokumentere nødvendige offentlige godkjenninger og at anlegget tilfredsstiller gjeldende krav til konstruksjonssikkerhet, brannsikkerhet, elsikkerhet, elektromagnetiske felt, arbeidsmiljø, tettesjikt og øvrige tekniske forhold. g. Det skal gjennomføres en dokumentert tilstandskontroll av berørte tak-, fasade- og bygningsdeler før arbeidene starter. Leietaker skal være ansvarlig for skader, lekkasjer, driftsforstyrrelser og dokumenterte kostnader som skyldes etablering, drift, vedlikehold eller demontering av anlegget. h. Leietaker skal ha tilstrekkelig ansvarsforsikring og stille tilfredsstillende økonomisk sikkerhet for demontering og full tilbakeføring ved avtalens opphør. i. Adgang til eiendommen skal som hovedregel varsles på forhånd, registreres og gjennomføres etter sameiets sikkerhets- og adgangsrutiner. Uvarslet adgang skal bare kunne skje ved dokumenterte akutte situasjoner. j. Installasjonen skal ikke hindre sameiets vedlikehold, rehabilitering eller annen nødvendig bruk av tak, fasader, tekniske rom eller øvrige fellesarealer. Leietaker skal for egen regning

midlertidig flytte eller tilpasse anlegget dersom dette er nødvendig for sameiets arbeider. k. Årlig leie skal være minst kr 30 000 ekskl. mva., reguleres årlig etter konsumprisindeksen og vurderes mot markedsnivå med faste mellomrom. Engangs ulempeerstatning på minst kr 30 000 ekskl. mva. skal fremgå uttrykkelig av den signerte avtalen. l. Eventuell videreføring etter den første tiårsperioden skal kreve ny skriftlig avtale mellom partene og forhandling om leie og øvrige vilkår på daværende markedsnivå. Leietaker skal ikke ha ensidig rett til automatisk forlengelse. m. Sameiet skal ha rett til å si opp avtalen ved vesentlig mislighold, sikkerhetsmessige eller offentligrettslige forhold, større rehabilitering, ombygging eller annen saklig begrunnet bruk av eiendommen, med et rimelig avtalt varsel. n. Ved avtalens opphør skal leietaker innen en fastsatt frist demontere alt utstyr og tilbakeføre berørte arealer til minst samme tekniske og visuelle stand som før etableringen. o. Avtalen skal ikke gi leietaker eksklusiv rett til eiendommen. Sameiet skal stå fritt til å forhandle om og eventuelt inngå avtaler med andre tilbydere, forutsatt at dette er teknisk, sikkerhetsmessig og offentligrettslig forsvarlig. p. Overdragelse av avtalen eller rettighetene etter avtalen skal kreve sameiets skriftlige samtykke, med mindre annet uttrykkelig godkjennes av styret. q. Avtalen skal gjennomgås av juridisk og nødvendig teknisk fagkyndig før signering. Kostnadene ved slik kontroll skal søkes dekket av leietaker. Styret gis fullmakt til å foreta ikke-vesentlige endringer i avtalen, men kan ikke fravike de ovennevnte minimumsvilkårene uten ny godkjenning fra årsmøtet. Styrets fullmakt gjelder inngåelse av én antenneavtale. Eventuell inngåelse av ytterligere avtaler eller etablering av flere selvstendige antenneanlegg skal forelegges årsmøtet på nytt.

18. Forslag om utvidet og oppdatert kameradekning

Fremmet av: Egil Arvid Andersen

Vårt sameie har pr. i dag 10-11 kameraer plassert i garasje, søppelrom og bod-områder. Dagens utstyr gjør for det meste bruk av eldre teknologi som gir dårlig kvalitet på bildene. Kriminaliteten i Oslo er økende. Vårt nærområde inkl. vårt sameie er dessverre del av denne utviklingen. Hærverk, innbrudd, tyverier og trusler fra uvedkommende ulike steder i vårt sameie, skaper frykt og uro blant beboerne. Gjentagende forsøpling på sentrale steder er et økende problem, noe som også kan gi økt brannfare. Beboerne må kunne ferdes trygt rundt i sameiet uansett når på døgnet.

Styrets innstilling
Styret anbefaler ikke at årsmøtet vedtar forslaget slik det foreligger.

Styret har forståelse for ønsket om økt trygghet og sikkerhet i sameiet, og deler oppfatningen av at kriminalitet, forsøpling og uønskede hendelser er forhold sameiet må ta på alvor. Samtidig mener styret at forslaget ikke er tilstrekkelig utredet til at årsmøtet nå kan ta stilling til en så omfattende utvidelse av kameraovervåkningen.

Det innhentede tilbudet innebærer en investeringskostnad på om lag kr 300 000 inkl. mva.. I tillegg kommer løpende kostnader til drift og serviceavtale. Styret viser videre til at etablering av kameraovervåkning stiller krav til blant annet personvernvurderinger, behandlingsgrunnlag, lagring og internkontroll etter gjeldende regelverk.

Styret mener derfor at det først bør gjennomføres en helhetlig utredning av mulige overvåkningsløsninger, herunder kostnader, praktiske forhold, personvernmessige konsekvenser og forventet nytteverdi. Utredningen bør også omfatte erfaringer fra tilsvarende sameier samt vurdering av hvilke områder som eventuelt bør prioriteres.

Styret foreslår på denne bakgrunn følgende alternative vedtak:

«Styret gis mandat til å utrede aktuelle løsninger for kameraovervåkning i sameiet, herunder økonomiske, praktiske og personvernmessige forhold, og legge saken frem for endelig behandling på et senere årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.»

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet vedtar derfor at styret gis mandat til å utvide antall kameraer til 25, for å dekke sentrale områder i våre bygg. Løsningen skal ivareta gjeldende regelverk for personvern.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret gis mandat til å utrede aktuelle løsninger for kameraovervåkning i sameiet, herunder økonomiske, praktiske og personvernmessige forhold, og legge saken frem for endelig behandling på et senere årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

✓ **Vedtatt. Antall stemmer for: 73**

Forslag til vedtak 3:
Forslag til nytt vedtak fra forslagsstiller Egil A. Andersen; Årsmøtet gir styret fullmakt til å utvide antall kameraer til minst 25, for å dekke sentrale områder i våre bygg. Løsningen skal ivareta gjeldende regelverk for personvern.

✗ **Ikke vedtatt.**

19. Forslag om endring i vedtektene - nytt punkt 3-4 Kameradekning - for trygghet i felesarealer

Fremmet av: Egil Arvid Andersen

Hvis forslag om utvidet kameredekning vedtas i årsmøtet, anbefaler Datatilsynet at vedtekter tilpasses. Det forutsettes god og forskriftsmessig ivaretakelse av informasjonen som innhentes via kameraene bl.a. at tilgang styres bestemt og begrenset. Herunder sikre at sletting foretas ihht. forskriftene og at videre lagring bare foretas i sammenheng med etterforskning.

Det er en forutsetning at gjeldende bestemmelser ift personvern (ref. GDPR) legges til grunn for gode rutiner i vårt sameie.

Styrets innstilling
Styret viser til sin innstilling i sak om utvidet kameraovervåkning.

Dersom årsmøtet ikke vedtar forslaget om utvidet kameraovervåkning, mener styret at det heller ikke er grunnlag for den foreslåtte vedtektsendringen. Styret anbefaler derfor at årsmøtet stemmer mot forslaget til vedtektsendring dersom hovedforslaget om utvidet kameraovervåkning ikke vedtas.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
3-4; Kameradekning - for trygghet i fellesarealer

Årsmøtet juni 2026 har vedtatt bruk av kameraer for å forebygge hærverk, tyveri, trusler og forsøpling, samt legge til rette for å kunne dokumentere overfor politiet med billedopptak når nødvendig. Områder som

omfattes skal være skiltet tydelig. Tilgang til opptak av bilder avgrenses til der utstyr for opptakene befinner seg.

Styret skal gjennom gode rutiner ivareta gjeldende bestemmelser ift personvern (GDPR) og slik sikre forskriftsmessig forvaltning av billedopptak med sletting av data etter 7 dager, alternativt lagre når nødvendig ved politiets etterforskning.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Alternativt vedtak i sak 19 «Forslagsstillers forslag til nytt vedtektspunkt 3-4 vedtas ikke. Styret bes, uavhengig av utfallet i sak 18, gjennomgå sameiets eksisterende kameraovervåkning og etablere skriftlige rutiner som minst omfatter: formålet med overvåkningen og behandlingsgrunnlaget, hvilke områder som overvåkes, vurdering av nødvendighet og forholdsmessighet, informasjon til beboere og tydelig skilting, hvem som kan få tilgang til opptak, logging av innsyn og utlevering, lagring, sikring og sletting av opptak, eventuell utlevering til politiet, forsikringsselskap eller andre, databehandleravtaler og teknisk informasjonssikkerhet.- Dersom styret etter gjennomgangen mener at kameraovervåkning bør reguleres i vedtektene, skal et revidert og juridisk kvalitetssikret forslag legges frem for et senere årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.»

✗ **Ikke vedtatt.**

20. Transparens rundt regnskapet

Fremmet av: Lisbeth McBride

Se vedlegg.

Forslag til vedtak:
Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret om å legge frem en tydelig og detaljert oversikt over kostnader til bevertning, juridisk bistand og gaver for perioden 2022–2024 innen 15.07.2026. Oversikten skal inkludere hvem som har mottatt betalinger eller ytelser, samt underliggende dokumentasjon og beslutningsgrunnlag.

Fra og med regnskapsåret 2025 skal disse kostnadene spesifiseres på samme detaljerte nivå i årsregnskapet som sendes ut før årsmøtet. Alle detaljer må spesifiseres i notene.

✗ **Ikke vedtatt. Det sendes som en henstilling til styret om transparens til regnskapet.**

21. Valg av tillitsvalgte

Vedlagt saken følger valgkomitéens innstilling.

Innstilling
Styret anbefaler ikke årsmøtet å følge valgkomiteens innstilling. Dette begrunnes med at ingen av kandidatene valgkomiteen har innstilt på har erfaring som styremedlemmer eller styreledere. Styret anbefaler derfor årsmøtet å vurdere om valgkomiteens kandidater med fordel kan bli valgt inn som varamedlemmer eller styremedlemmer for å høste nødvendig erfaring for senere eventuelle tillitsverv som styreledere og styremedlemmer, og at årsmøtet nå velger en person med erfaring fra styrearbeid som ny styreleder.

Shirin Khademi, JT 8 snr. 130 og som snart flytter til JT 14 snr 304, har meldt interesse for å stille til verv både som styreleder og styremedlem.

Hun skriver: "Per dags dato bor jeg i Jordal terrasse 8, og fra 1. august flytter jeg inn i Jordal terrasse 14. Til daglig jobber jeg som prosjektleder og A&R i Universal Music Norge, samtidig som jeg driver mitt eget managementselskap Air Time AS.

Jeg sitter også i to styrer i dag – ett i Gamle Logen og ett i Air Time og har erfaring med organisering, prosjektledelse og samarbeid. Jeg ønsker gjerne å bidra positivt til sameiet og fellesskapet her.

Ta gjerne kontakt dersom dere ønsker en prat eller mer informasjon."

Valgkomiteens kandidat, Beate Eriksen:

Sittende styre mener det er uheldig å velge en styreleder som ikke har erfaring fra å sitte i eller å lede et styre, og at hun heller bør velges inn som styremedlem eller varamedlem.

Karoline Foyn Karlstad, som har kjøpt og flytter inn i JT 2, snr. 19, har meldt seg som interessert i verv som varamedlem eller i valgkomiteen.

Hun presenterer seg slik: "Jeg er 41 år gammel, mor til Jacob på snart 9 år. Arbeidsleder for 15 ansatte i BPA ordning til min beste venn Henrik (som har kjøpt leiligheten i Jordal terrasse 12). Har jobbet som utleie og markedssjef for Avantor som driver med eiendomsutvikling. Og også for Selvaag eiendom hvor jeg satt som leder i to handelskvartal (ansvar for markedsføringsbudsjett på Løren og Tjuvholmen) jobbet masse med kommunikasjon, felleskap, trivsel, forretningsutvikling, leietakeroppfølging mm. Jobbet mye med prosjektarbeid og detaljstyring.

Ønsker meg inn i styret for å forhåpentligvis bidra positivt til felleskapet og håper og tror min bakgrunn kan være et fint tilskudd. Jeg har ikke meldt meg tidligere da jeg nettopp har kjøpt og heller ikke overtatt enda."

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Beate Margrete Eriksen

Valgt. Beate Eriksen ble valgt med 99 stemmer.

Følgende stilte til valg:
Beate Margrete Eriksen
Shirin Khademi
Elise Klausen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Serife Celik
Elise Klausen

Det skulle velges to styremedlemmer blant fire kandidater. Valget ble gjennomført i to valgrunder. Etter endelig valgrunde hadde Serife Celik mottatt 26 stemmer og Elise Klausen 42 stemmer, og begge ble dermed valgt som styremedlemmer.

Følgende stilte til valg:
Abaseen Bazger
Serife Celik
Shirin Khademi
Elise Klausen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Egil Arvid Andersen
Tommy André Nekkøy

Det skulle velges to varamedlemmer blant fem kandidater. Valget ble gjennomført i tre valgrunder. Etter endelig valgrunde hadde Egil Arvid Andersen mottatt 51 stemmer og Tommy André Nekkøy 41 stemmer, og begge ble dermed valgt som varamedlemmer.

Følgende stilte til valg:
Egil Arvid Andersen
Karoline Noor Foyn Karlstad
Shirin Khademi
Elise Klausen
Tommy André Nekkøy

22. Valgkomité

Innstilling

Styremedlemmene som går ut av styret etter denne perioden, antas å ha god kjennskap til sameiet og er derfor egnet som kandidater til neste års valgkomite. Styret foreslår derfor at Ingeborg Gustavsen og Serife Celik bes danne ny valgkomite for neste års kandidater på valg.

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Groven
Ingeborg Gustavsen
Karoline Foyn Karlstad

Følgende stilte til valg:
Bjørn Groven
Ingeborg Gustavsen
Karoline Foyn Karlstad

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

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 24.04.2019, i samsvar med ny eierseksjonslov av 16.juni 2017 nr.65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 06.06.1991. Oppdatert på årsmøtet 06.05.2021. Sist endret 10.06.2026

Sameiets eiendom har gårdsnummer 232 og bruksnummer 433 i Oslo kommune.

§ 1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

§ 2 Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

2-2 Godkjenning av ny eier
(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

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

2-3 Godkjenning av leietaker
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leietaker må godkjennes av sameiet ved styret. Informasjon om hva en melding om utleie skal inneholde, kan hentes her; https://web2.herborvi.no/1274/praktisk-informasjon/leie-ut-leiligheten Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

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

§ 3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting 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 TV og internett har plassert 1 boks for fibergrensesnitt og en dekoder i hver seksjon. Disse er gjeldende tv/internettleverandør sin eiendom og skal ikke demonteres/fjernes ved fraflytting. Seksjonseier er økonomisk ansvarlig dersom dekoder eller hussentral ikke følger seksjonen ved fraflytting.

3-2.1 Midlertidig enerett til bruk

(1) Seksjon 90 i Jordal Terrasse 6 har midlertidig enerett til ca. 3 m2 av sameiets fellesareal for oppsetting av platting. Seksjon 90 overtar alle kostnader 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 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.

3-2.2 Midlertidig enerett til bruk

(1) 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.

(2) Seksjon 304 i Jordal Terrasse 14 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 37,5 kvm. Seksjon 304 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.

3-4 Årsmøte juni 2026 har vedtatt bruk av kameraer for å forebygge Hærverk, tyveri, trusler og forsøpling, samt legge til rette for å kunne dokumentere overfor politiet med billedopptak når nødvendig. Områder som omfattes skal være skiltet tydelig. Tilgang til opptak av bilder avgrenses til der utstyr for opptakene befinner seg. Styret skal gjennom gode rutiner ivareta gjeldende bestemmelser ift personvern (GDPR) og slik sikre forskriftsmessig forvalting av billedopptak med sletting av data etter 7 dager, alternativt lagre når nødvendig ved politiets etterforskning.

§ 4 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar
4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, , badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen, inkludert seksjoner med fransk balkong.
j) innretninger, så som levegg, gjerder o.l. som seksjonseier har fått tillatelse til å montere/bygge på fellesareal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

§ 5 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

5-2 Betaling av felleskostnader

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

(2) Til dekning av de utgifter som kan henføres til drift og vedlikehold av garasjeseksjonen 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 skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

(1) Sameiet har panterett i den enkelte seksjoner med kr 10 000 for seksjonseiernes 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 besluttes 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.

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

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

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

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

§ 8 Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i

innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring
9-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon
(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

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

9-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. 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 godkjennelse.
   Stereoanlegg må benyttes med varsomhet da bassen forplanter seg i betongen. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 må det vises særlig hensyn.
6. Bruk av boremaskin og hamring mellom kl. 21.00 og kl. 08.00 er forbudt. Det må utvises hensynsfullhet ved all bruk av støyende redskap. Primært bør slik aktivitet legges til tidspunkt på dagen hvor det er til minst sjenanse for de øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensynsfullhet og de nevnte aktiviteter skal ikke forekomme.
7. Vaskemaskiner, sentrifuger, tørketromler og oppvaskmaskiner som støyer slik at andre beboere sjeneres, må ikke brukes mellom kl. 23.00 og 07.00. Det må påses at alle nevnte maskiner er plassert riktig og er i vater. Ved bruk av ovennevnte maskiner bør beboer være tilstede i leiligheten, dette på grunn av evt. vannlekkasje.
8. Leilighetene må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Varmekabler i bad/dusjrom bør slås av dersom leilighetene står tomme i mer enn 1 uke. Dette på grunn av at vannet i vannlåsen i gulvsluket fordamper, slik at kloakkgasser kommer opp i leiligheten. D
9. Avtrekksventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Spalteventiler og ventiler i yttervegg må holdes åpne slik at 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 benyttets følgende malingstyper:
    Beis til treverk er: Trebitt beis, korngul no. 000543 (Nodest).
    Maling til vindu/dører: Jotun, rød no. NCS 4050Y80R.
    Maling av taket er ikke tillatt da dette anses som fasadeendring. Jfr. § 2 i vedtektene.
    Med henhold til gulvet står hver seksjonseier fritt.

12. Markiser og utvendige persienner er tillatt satt opp. I henhold til vedtak skal markiser være grå med fargekode: 338-665. Utvendige persienner på vinduene skal være i samme rødfarge som vinduskarmene, fargekode: NCS 4050Y80R. Dette gjelder også "boksen" til persiennene. Jfr. § 2 i vedtektene. Dersom fargekodene endres, kan styret anbefale en tilsvarende farge.
13. Blomsterkasser og blomsterpotter på terrassen er den enkelte beboers ansvar. Man bør imidlertid forsøke å unngå at busker, planter og blomster i for stor grad henger ut over terrassekantene med nedfall av blader, nåler m.v. til naboene. Blomsterkassene skal monteres på balkongkantens innside pga sikkerhet.
14. Det er forbudt å sette opp parabol uten godkjennelse 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 bygningsetat.
20. Dersom du skal flytte inn eller ut av Jordal Terrasse, eller du skal utføre omfattende oppussing i din leilighet, skal styret og vaktmester informeres om dette i forkant.

Oppgangene

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

Kjellerganger og boder

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

Søppelanlegg og søppelrom

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

Garasjeanlegget

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

Grøntanlegg, gangveier, parkering mv.

31. I god tid før 17. mai, arrangeres en dugnad med opprydding av fellesarealer, blomsterbed og gressplener, ellers etter behov. Beboerne oppfordres samtidig til ikke å forsøple området.
32. Kjøring med bil og parkering på sameiets gangveier og tun er kun tillatt ved henting og bringing av eldre eller uføre og ved av- og pålessing av tunge eller mange kolli. Overtredelser medfører bot og/eller borttauing av sameiets innleide parkeringsselskap. Kjøringen må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet da dette er barnas lekeplass. Tomgangskjøring er strengt forbudt.
33. Moped- og motorsykkelkjøring 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 gressplenene er forbudt. Foresatte bør følge med på sine barn, da de er ansvarlige for at barna overholder reglene.

Dyrehold

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

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

Eierskifte

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

Bruk av branntrapp

41. Branntrappen skal kun brukes som rømningsvei. All annen bruk av branntrappen er ikke tillatt.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Eiendomsanering Prosjekt A/S
Hagegt. 27

0653 OSLO

Nilsen, Jan Tore
Hagegata 27

0653 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	880105663	95/21733

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Odd Jørgen Bredeg	31.MARS 1995

Arbeidssted : 232/0002 Hedmarksgt. 29 Blokk 6 + 7
Byggherre : Eiendomsanering Prosjekt A/S, Hagegt. 27, 0653 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

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

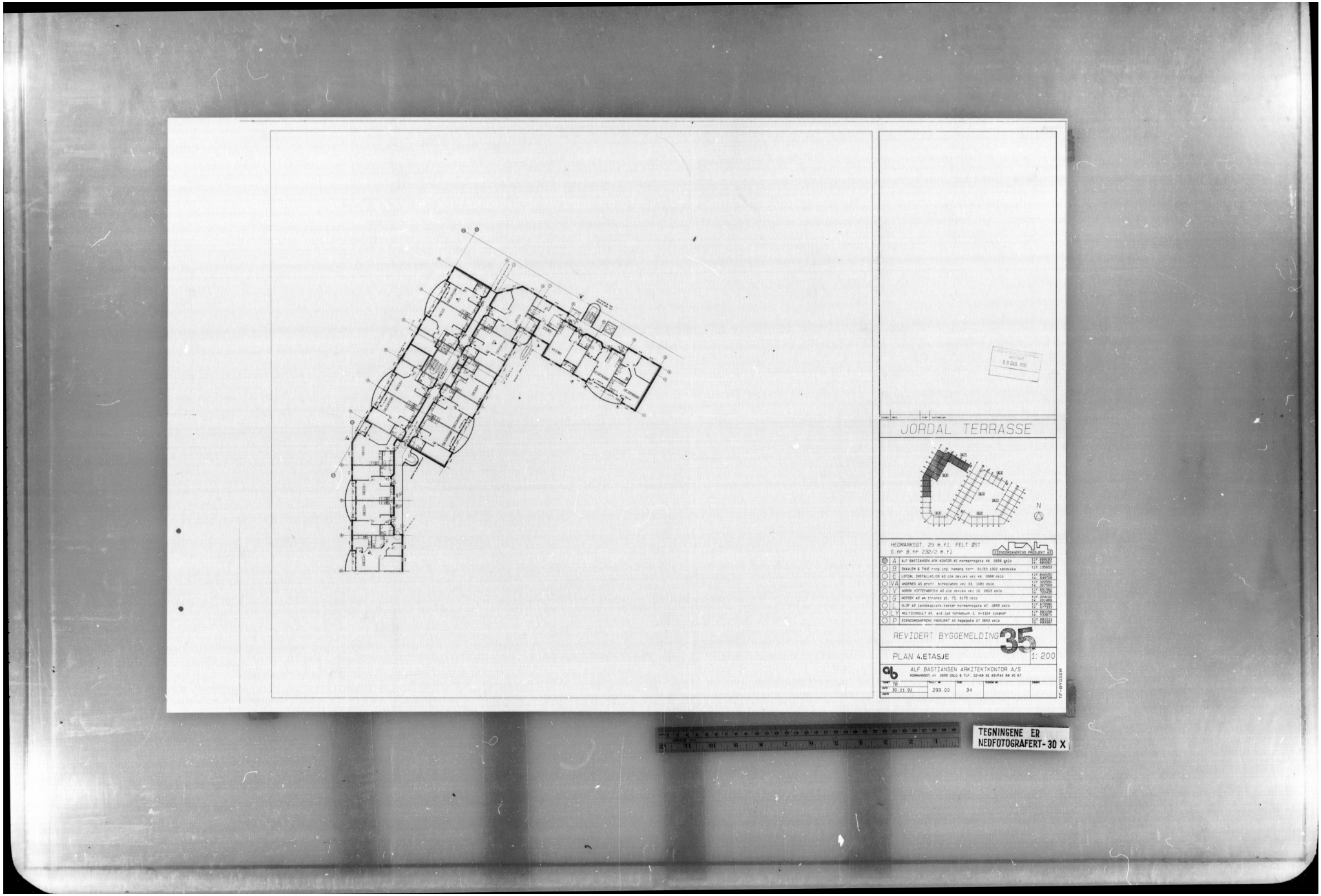
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

Odd Jørgen Bredeg
Avd.Ing.I

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

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



JORDAL TERRASSE

HEDMARKSGT. 29 m.fl. FELT ØST
G.nr 8 nr 232/2 m.fl

EIENDOMSANLEGGS PROSJEKT AS

○	A	ALF BASTIANSEN ARK. KONTOR AS normannsgata 44, 0656 oslo	tlf. 684387 tl. 684387
○	B	SKAVLEM & THUE rstg. ing. hamang terr. 61/63 1300 sandvika	tlf. 190653
○	E	LEFDAL INSTALLASJON AS ole deviks vei 44, 0668 oslo	tlf. 644050 tl. 644050
○	VA	ANDENES AS grafr. birkelands vei 33, 1081 oslo	tlf. 307580 tl. 307580
○	V	NORSK VIFTEFABRIKK AS ole deviks vei 10, 0603 oslo	tlf. 651060 tl. 750350
○	G	NOTEBY AS wm thranes gt. 75, 0175 oslo	tlf. 204100 tl. 204100
○	L	GLOP AS landskapsark.tekter normannsgata 47, 0655 oslo	tlf. 679555 tl. 679555
○	Y	MILTIDOKULT AS, avd.lyd formidum.t. N-1324 lysaker	tlf. 910670 tl. 910670
○	P	EIENDOMSAPPENG PROSJEKT AS haggata 27 0653 oslo	tlf. 681141 tl. 681141

REVIDERT BYGGEMELDING 35

PLAN 4.ETASJE 1: 200

ALF BASTIANSEN ARKITEKTKONTOR A/S
HOLMANSGT. 44 0656 OSLO 6 TLF. 02-68 91 85/FAX 68 40 67

TEGN	TB	PROSJ. NR	FASE	TEGNE NR.	REVISJON
DATO	30.11.91	299.00	34		
SIGN					

TF-BYGGEM

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT- 30 X

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/09898-5	Mari Helene Slagsvold	08.10.2025

Adresse: Jordal terrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14
Eiendom: 232/433
Ansvarlig søker: BMA HEISTEKNISK RÅDGIVNING AS
Tiltakshaver: Sameiet Jordal Terrasse

Ferdigattest - Jordal Terrasse 2-4-6-8-10-12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av 6 heiser, mottatt 12.09.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente kart

Kart som er grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Andre forhold

Opprinnelig er det godkjent utskifting av også heisen i Jordan Terrasse 14, løpenr. 9463. Denne ble ikke skiftet ut fordi den er fortsatt i god stand ifølge søker. Øvrige 6 heiser i tiltaket har fått driftstillatelse.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt sammen med søknaden om ferdigattest.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Mari Helene Slagsvold
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

Sophie Katrin Sterud
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Oppdatert kart

Mottakere:
BMA HEISTEKNISK RÅDGIVNING AS, Kjetil André Bang Throndsen

Kopi til:
Sameiet Jordal Terrasse

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/23353-6	Zeeshan Aziz	21.04.2026

Adresse: Rolf Hofmos gate 3
Eiendom: 232/433
Ansvarlig søker: SIGNEX AS
Tiltakshaver: SAMEIET JORDAL TERRASSE

Ferdigattest - Jordal terrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12 og 14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tre fasadeskilt mottatt 14.04.2026.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

Tegninger som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

Karine Bue Iversen
stedfortreder for enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Situasjonskart
Situasjonsplan, fasade og skilt
Gjennomføringsplan

Mottakere:
SIGNEX AS, Thea Storlien

Kopi til:
SAMEIET JORDAL TERRASSE, Kristin Kvanum

Plan- og bygningsetaten

Dato: 18.08.2026
Kunde: Liv Tomter
Laget for: lovisa@nordvikpartners.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538113
Deres ref: 9410511

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 232, BNR. 433.

Vi viser til bestilling av 18.08.2026 for eiendom gnr. 232, bnr. 433.

GNR. 232 BNR. 433

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.06.1990.

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

12722 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

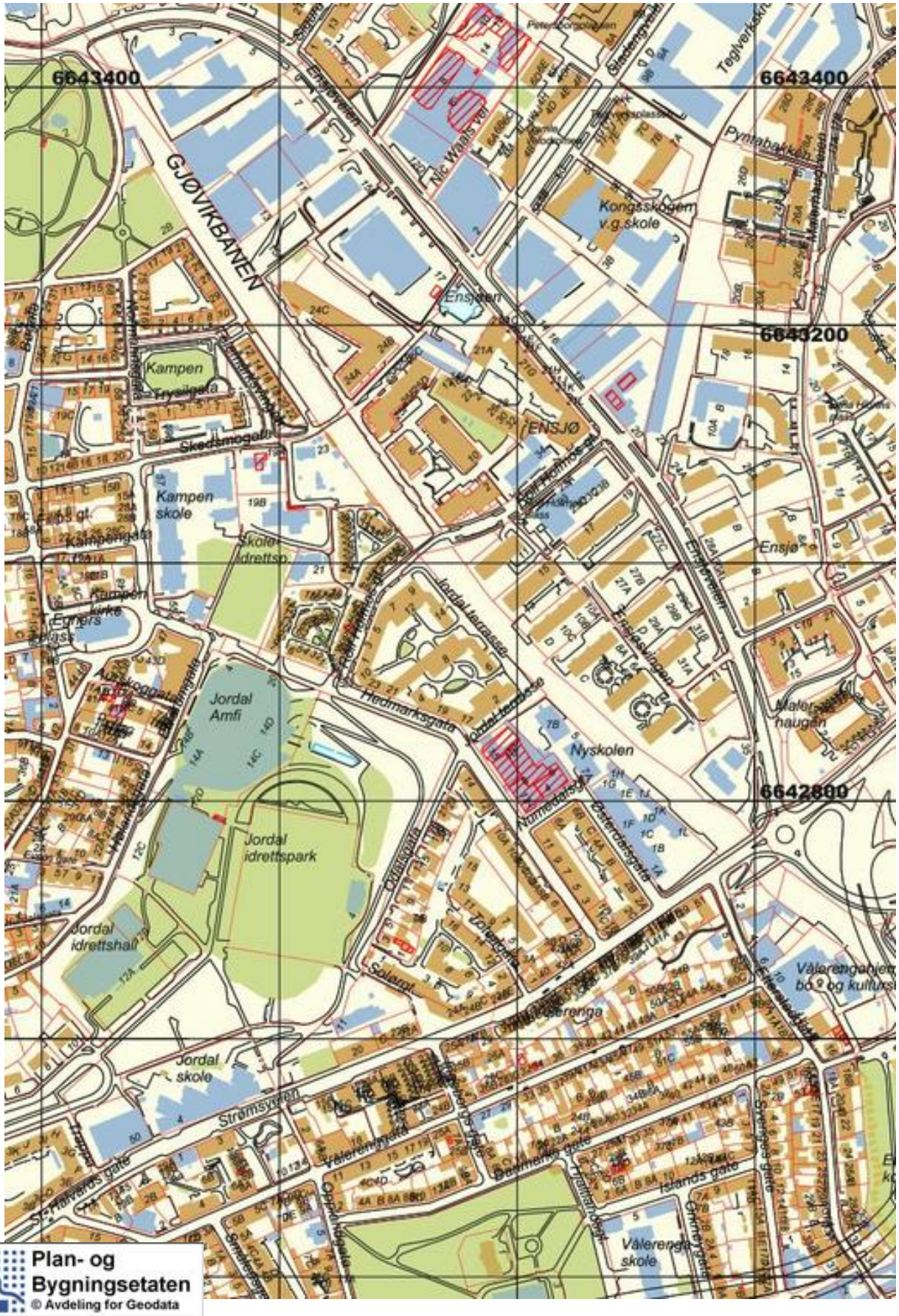
Kristin Tveit
Seksjonsleder

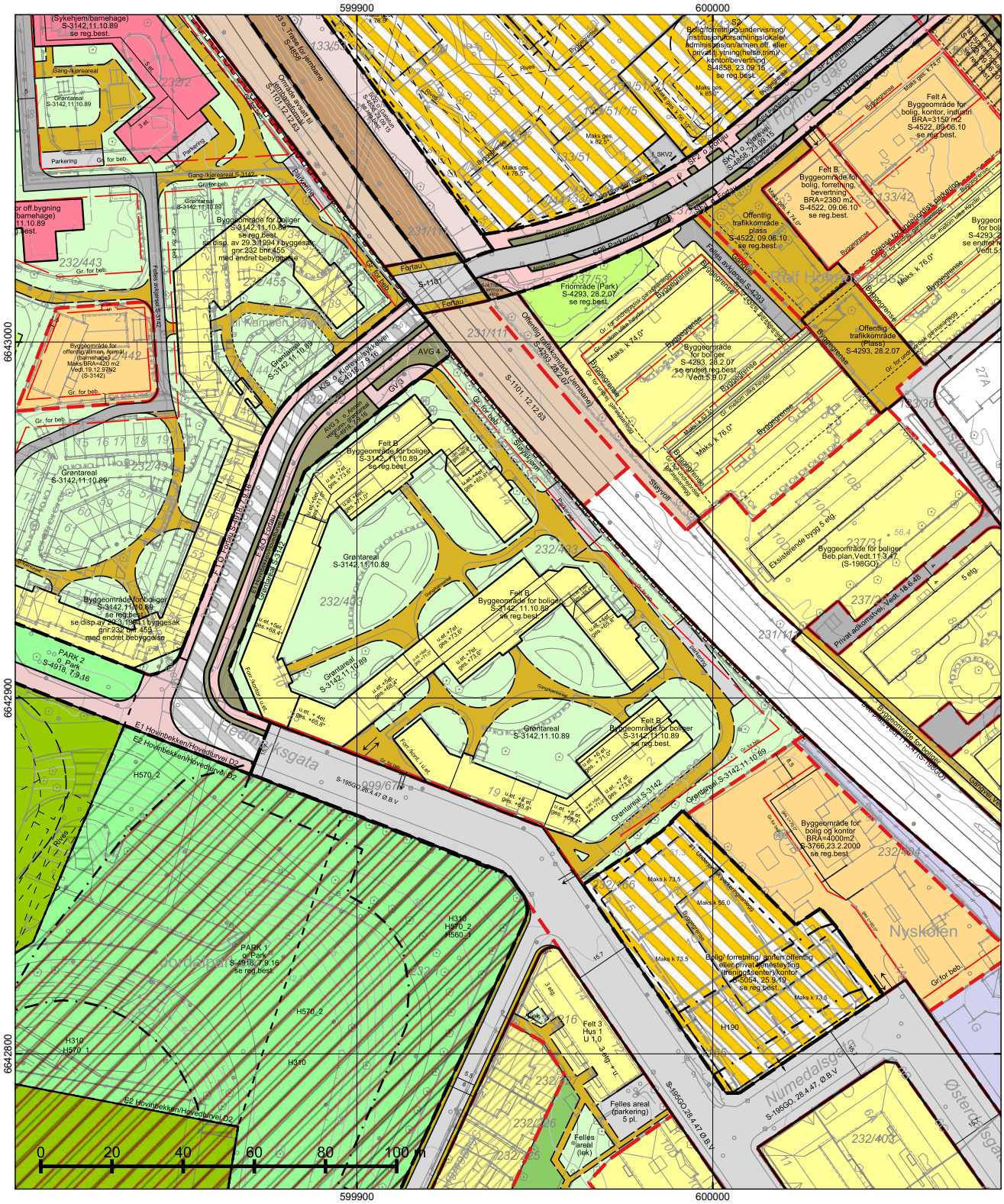
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


6643400
6643400
6643200
6642800
GJØVIKBANEN
Kampen Tryvilgata
Skedsmogata
Kampen skole
Kampens gt.
Kampengata
Kampen kirke
Jordal Amfi
Jordal idrettspark
Jordal idrettshall
Jordal skole
Strømsveien
Hedmarksgata
Jordal Terrasse
Nyskolen
Ensjø
ENSJØ
Kongsskogen v.g.skole
Pyntebakken
Nic Waals vei
Ensjøveien
Tegleverksveien
Sladengveien
Ensjøvingen
Malerhaugen
Solangt
Islands gate
Vålerengata
Vålerengata skole
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

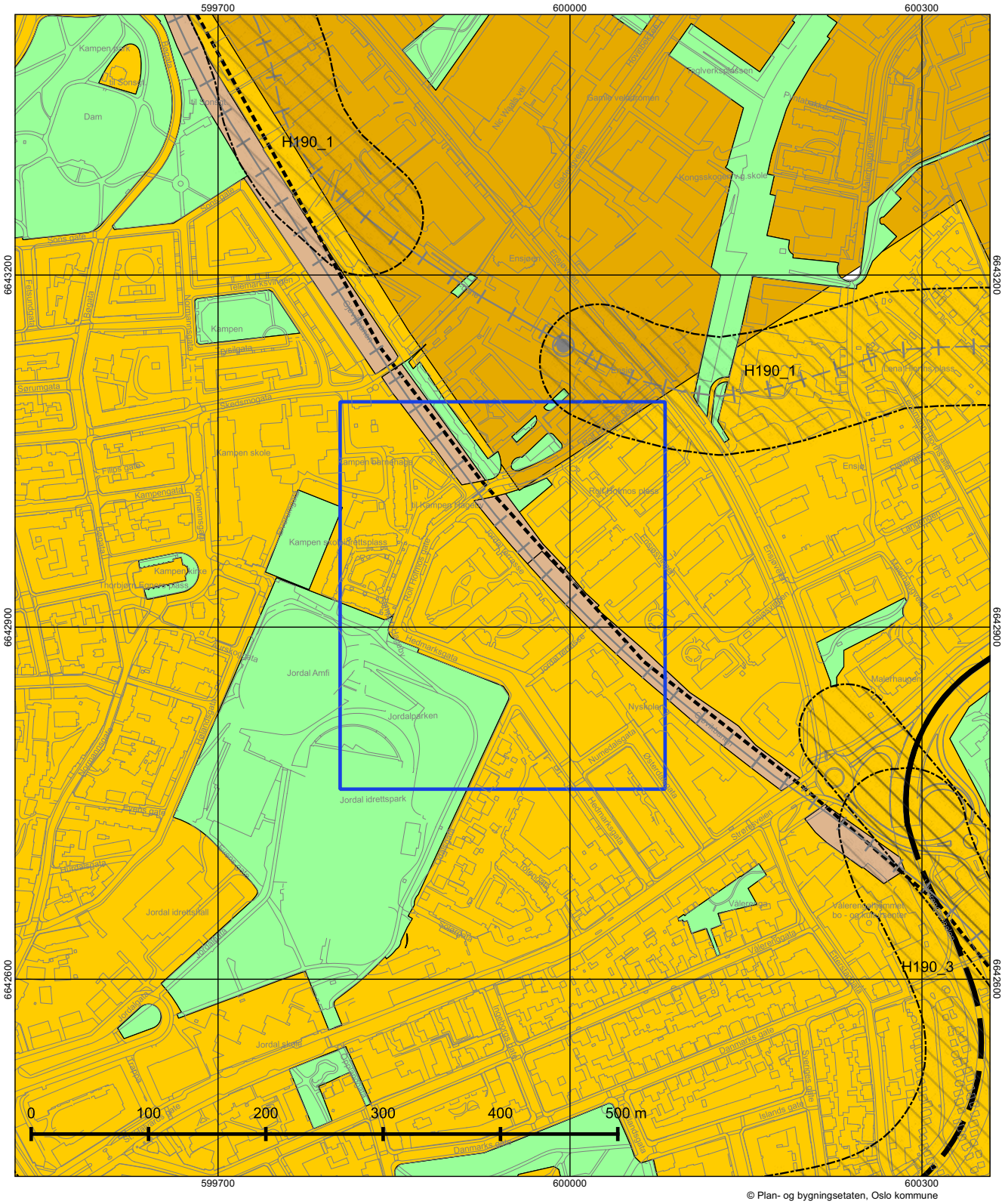
PlottID/Best.nr: 161749/ 86538113
Deres ref.:
Adresse: Jordal terrasse 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 232/433

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161749/86538113
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

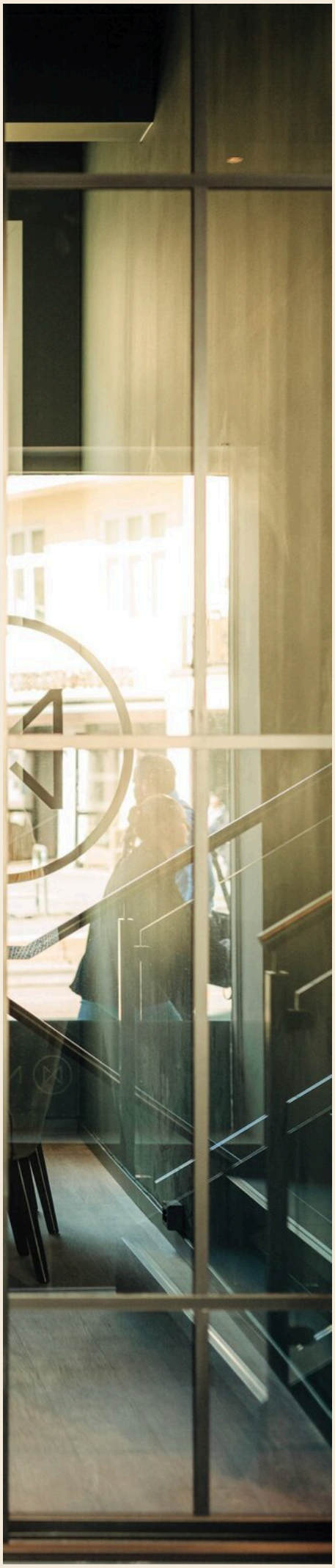


Velkommen til

Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Oppdragsnummer: 36-0279/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Jordal terrasse 12, 0658 OSLO

Matrikkel: Gnr 232, bnr 433, snr 267 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 09.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ 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

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ 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

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Bislett **Saksbehandler:** Marcus Egeland **Telefon:** 980 39 150 **E-post:** m.egeland@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Marcus Egeland

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
m.egeland@nordvikbolig.no
980 39 150