

Jordalgata 2



Velkommen til

# Jordalgata 2



Salgsoppgaven produsert 25. september 2025

# Unik hjørneleilighet på Kampen/ Jordal

Særpreget hjørneleilighet på 71m² med 31m² solrik terrasse | 14m² innglasset pergola | Flott utsikt | Heis & garasjepl.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 7 790 000,- |
| Fellesgjeld | 450 704,- |
| Omkostninger | 1 350,- |
| Totalpris | 8 242 054,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 6 314,- |
| BRA-i | 71 kvm |
| Totalt BRA | 90 kvm |
| Soverom | 2 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 5 |
| Boligtype | Andelsleilighet |
| Eieform | Andel |
| Byggeår | 2003 |


| | |
|---|---|
| Ansvarlig megler | Stian Pøhner |
| Telefon | 971 15 621 |
| E-post | s.pohner@nordvikbolig.no |

| | |
|---|---|
| Megler | Siril Slorer Sloreby |
| Telefon | 412 52 214 |
| E-post | s.sloreby@nordvikbolig.no |









## Kort fortalt

- Velkommen til Jordalgata 2! - En moderne hjørneleilighet med utsikt, grønt og frodig utsyn, fantastisk uteplass, høy standard samt parkeringsplass med lader. Leiligheten har en attraktiv plassering i byggets 5. etasje, med heisadkomst. Her bor du uten sjenerende innsyn og uten balkonger/terrasser rett over.

- Fantastisk vinklet uteplass (2 himmelretninger) på totalt 31 $m^2$
- Stor innglasset pergola på hele 14$m^2$ med varmekabler, varmelampe og motoriserte screens
- Veranda på 17$m^2$
- Parkeringsplass med EL-lader
- Lave omkostninger
- Delikat kjøkkeninnredning fra Expo Nova
- Screens på vinduer
- 1-stavs parkett
- Ekstern bod på 5 $m^2$
- Ingen forkjøpsrett
- N-ordning
- Dagligvarebutikk i 1. etasje
- Stor felles takterrasse

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 71 kvm |
| BRA-e: | 5 kvm |
| BRA-b: | 14 kvm |
| Totalt BRA: | 90 kvm |
| TBA: | 17 kvm |

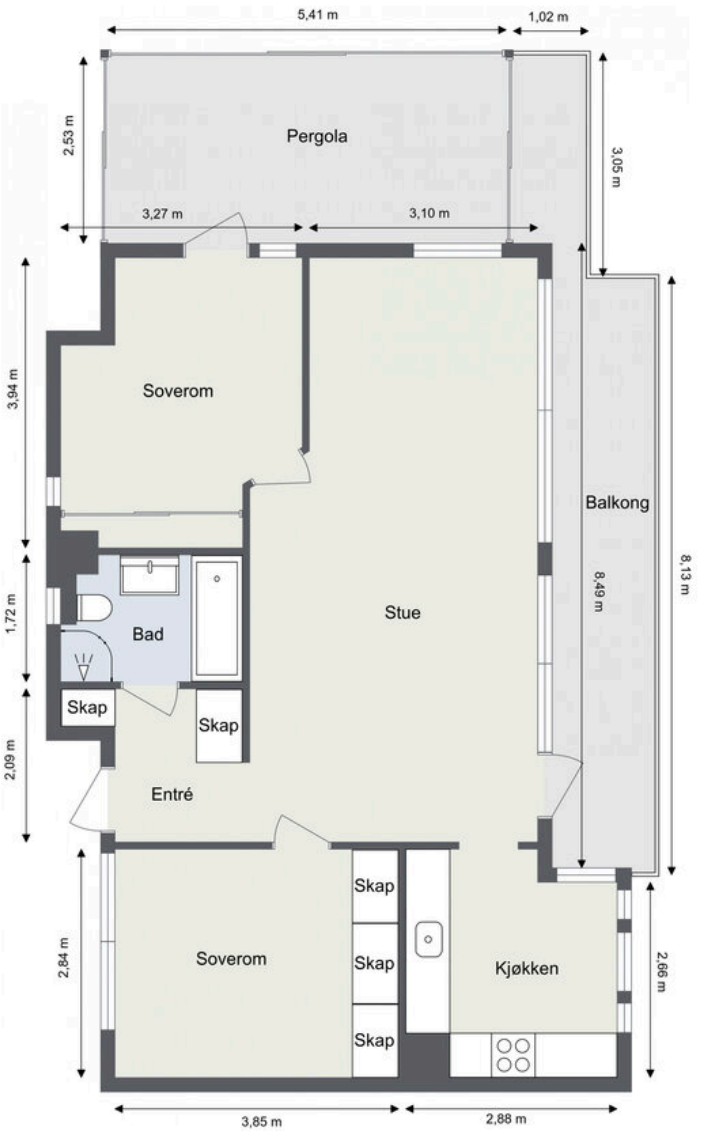
Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom

BRA-b: 14 kvm. Innglasset pergola
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 17 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 5 kvm.

Tyder




Plantegning







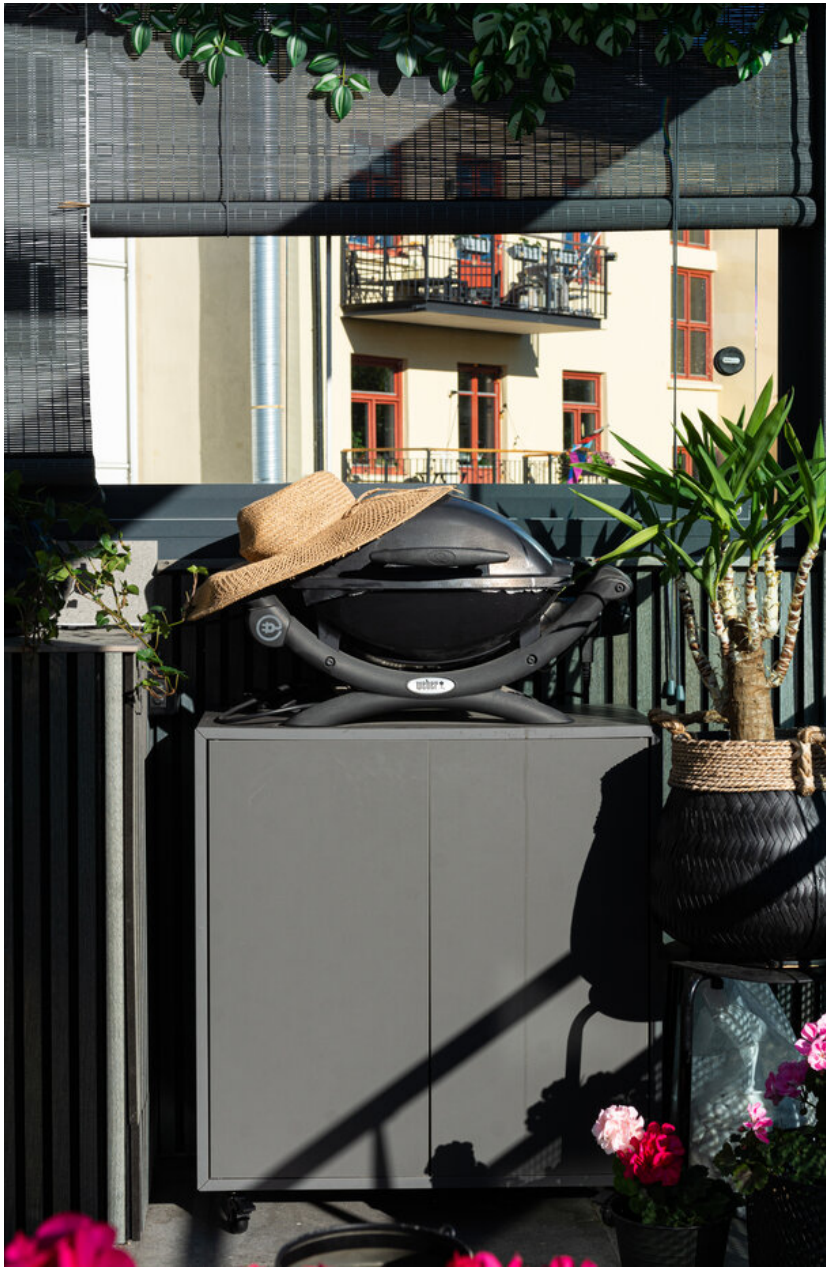













































GARLIC




































REMA 1000
7-23
Taxi

Informasjon

# Jordalgata 2

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
14-0585/25

### Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

### Adresse og betegnelse
Jordalgata 2, 0657 OSLO
Gnr 231, bnr 230, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 39 i Jordalgata 2 Borettslag, org.nr. 985470138

### Selger
Anders Jahnsen

### Kjøpesum og omkostninger
7 790 000,- (Prisantydning)
450 704,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 240 704,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 242 054,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 251 354,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
2003

### Etasje
5

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 14 kvm
Totalt BRA: 90 kvm
TBA: 17 kvm

**Beskrivelse:**
5. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom

BRA-b: 14 kvm. Innglasset pergola
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 17 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 5 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

## Innhold

5. etasje med heis: Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom.
Leiligheten disponerer garasjeplass nr. 6 samt bod i kjeller.
Enkel tilgang til felles takterrasse.

Stue/kjøkken
Leiligheten har en romslig og delvis adskilt stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Stuen har plass til sofagruppe, spiseplass og øvrig møblement, og er oppgradert med varme i gulv, senket himling med LED-spotter og motoriserte screens på vinduene. Leiligheten har en usjenert innglasset pergola på ca. 14 m² med varmekabler, varmelampe og motoriserte screens, samt en veranda på ca. 17 m² – perfekt til både helårsbruk og sosiale sammenkomster. Utformingen av uteplassen, hjørneterrasse med 2 himmleretninger, sikrer gode solforhold fra tidlig morgen.
Kjøkkenet er moderne med innredning fra Expo Nova og Ikea, kompositt benkeplate med underlimt vask og integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn i høyde, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, vinskap, kjøl/frys og ventilator. Det er lagt varmefolie i gulv, montert Waterguard (automatisk vannstopp) og installert belysning med dimmbare LED-spotter og LED-striper.

Soverom
Leiligheten har to soverom, begge med god plass til seng og garderobe. Soverom nr. 2 er utstyrt med vegg-til-vegg garderobeskap, mens begge rom har separate varmepumpe-/aircondition-enheter, senket himling med LED-spotter og varme i gulv.

Bad
Moderne bad med varme i gulv og downlights i himling. Badet ble oppgradert med flis på flis for ca. 5–6 år siden og har flislagte overflater, badekar, separat dusj, vegghengt toalett med håndusj og servant med benkeskap. Det er senket himling med dimmbare spotter.

Entré
Entréen er lys og innbydende og har god plass til garderobeinnredning. Det er varmefolie i gulv, opplegg for vaskemaskin med Waterguard i garderobeskap og downlights i himling.

Takterrasse
Borettslaget har en stor, felles takterrasse med spektakulær utsikt, kun én etasje opp, hvor solen kan nytes fra tidlig morgen til sen kveld.

Garasje/bod
Leiligheten disponerer egen garasjeplass med elbillader tilknyttet kurs fra leiligheten, samt en tilhørende bod i garasjeanlegget.

## Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtromsgulv (Bad / 5. etasje)
Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Det er ikke registrert oppbrettet membran ved dør, forholdet øker risikoen for vann kan kunne renne ut av våtrommet. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, fall mot sluk og manglende oppbrett ved dør. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er antakelig i hovedsak fra byggeåret, og slitasje må på regnes p.g.a. alder.

- Våtromsvegger (Bad / 5. etasje)
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

- Elektrisk oppvarming (Bad / 5. etasje)
Varmekabler i gulvstøp. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

- Ventilasjon (Bad / 5. etasje)
Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen. Luftespalte med lufttilførsel under dør. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

- Vinduer
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2002. Enkelte vinduer bærer preg av slitasje utvendig med sprekkdannelser av trevirke.
Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Ytterdører
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2002. Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Balkonger, terrasser ol.
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. Det er registrert enkelte slitte fuger ved balkong og det er riss/sprekk i en flis ved pergola. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,2 m over
gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Fordelerskap må ha vanntett bunn, vanntette gjennomføringer og overløp til rom med sluk. Eventuell sprut fra lekkasjer i skapet og drenert lekkasjevann fra varerør skal ikke kunne trenge ut i bygningskonstruksjoner. I dette tilfelle er fordelerskapet utett, noe som medfører en risiko ved en eventuell lekkasje. TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

- Ventilasjon
Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

- Elektrisk anlegg
For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Friskluftsventil på yttervegg i oppholdsrom. Kullfilterventilasjon i kjøkkenet.
- Avløpsrør i plast.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
- Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
- Varmtvannsbereder på ca. 150 liter, produsert i 2016, montert i skap i ett soverom.
Automatisk vannstopper er montert ved berederen.
Innvendige overfalter:
- Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett, fliser på bad.
- Vegger med sparklede og malte overflater på plater/murpuss.
- Himlinger med sparklede og malte plater.
- Himlingshøyde ca. 2,35 m målt i stue og entré.

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

## Parkering

Garasjeanlegg i kjeller med 24 biloppstillingsplasser. Forretningsfører informerer om at garasje følger alle 3-roms leiligheter, herunder andel 39.

Leiligheten (andel 39) disponerer parkeringsplass nr. 6 i borettslagets fellesareal. Bod følger bakenfor p-plass. Det er montert ladeboks som går på måler til leiligheten.

## Modernisering og påkostninger

Selger har gjort flere påkostninger og oppgraderinger i boligen i sin eiertid:

2024:
- Hele leiligheten malt opp

2023:
- Pergola oppført med nytt undergulv og varmeløsning som gjør det mulig å bruke store deler av året

2016:
- Depronplater (ca. 18 mm, trinn-, lyd- og varmeisolerende) lagt i hele leiligheten utenom bad
- Varmefolie montert i stue, kjøkken og gang
- Gulvvarme med nattsenking og tidsinnstilling
- Varmepumpe/AC installert i stue i 2016 – byttet ut i 2024 og supplert med to nye på hvert soverom
- Flis på flis på bad etter vurdering fra Rør og Kjøkken AS, som også remonterte VVS-anlegg og installerte vegghengt toalett
- Senket tak (ca. 4,5 cm) med dimbare LED-spoter i hele leiligheten

Se for øvrig punkt "Oppgraderinger i leiligheten" i tilstandsrapporten for utfyllende informasjon om alle påkostninger/oppgraderinger som er gjort med leiligheten i selgers eiertid.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2016

- 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: Jeg har lagt flis på flis. Rør og kjøkken AS, gjorde rørlegger arbeider.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra bygget var nytt. Må evt se i FDV bolig mappe kan sikkert høre med styreleder.

- 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: Det er lagt en takfornyer vet jeg for noen år siden.
- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller

tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 24 elektro delvis nytt elektrisk anlegg kurs til terrasse og byttet en del følelere til
varmefolie i gulv lagt i 2016.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Ca 2 eller 3 år siden hadde full kontroll fra Infratek.

- 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lysglimt AS.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: De og remontering av bad bygget vegghengt wc. Rør og Kjøkken AS i 2016.

- 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. Eventuell kommentar: Kun laget pergola men angår ikke BRA.

- 8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei. Eventuell kommentar: Skal ha kontroll av ventilasjon fikk jeg høre på styremøtet.
- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fellesarealer er pusset opp sammen med garasje i de siste 4-5 årene. Et stort løft er gjort med eiendommen.

- 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? Jeg har hatt en radonmåler i hjemmet og den viser nesten ikke noe radon. Leiligheten ligger i 5 etg.

- 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.
Ja. Beskriv: Veggdyr tilfelle 3 etasjer under meg (i 2 etg) men ikke noe spredning videre oppover. Dette var i sommer som var.

- 24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Pergola er godkjent hos PBE.

- 30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Beskriv: Det holdes på etablere IN ordning noe som gjør at fellesgjelden kan betales ned og husleien på denne leiligheten kan da bli ca 3700kr pr mnd etter dette. Fellesgjelden er ca 450 000 og det utgjør ca 2650 pr mnd på felleskostnader.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert:
- Bytte av sikringsskap, bytte av gamle sikringer til jordfeilsautomater, montere overspenningsvern
- Bytte gamle stikkontakter, brytere og termostater på hele leiligheten
- Kjøkken: Trekke nye kurser, tilkobling utstyr (uten platetopp), montere stikkontakter, tilkobling lys under overskap
- Terrasse: Trekke ny kurs og montere stikkontakter til varmepumpe, trekke ny kurs, legge og tilkobling varmekabelmatte

### Bygningssakkyndig
Stian Hedels

### Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein og kledd med panel
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong
- Etasjeskiller i betong
- Dørcalling
- Svalganger i betongkonstruksjon
- Bygningen har personheis

### Innbo og løsøre
Kjøl og frys, oppvaskmaskin, microbølgeovn, komfyr, steketopp og vinskap på kjøkken medfølger.
Vaskemaskin kan medfølge dersom det avtales særskilt.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-To stk lamper i stue av type philips HUE følger ikke med om annet ikke avtales.

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

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

### Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

## Energi og oppvarming

### Energimerking
D - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m$^2$. Det er eier

som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmefolie i stue, kjøkken og entré
- Aircondition/Varmepumpe i soverom og stue
- Elektriske varmekabler i gulvstøp på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Selger/borettslaget har p.t. ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

### Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger/Borettslaget har p.t. ikke inngått avtale om Norgespris.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 6 314,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale månedlige felleskostnader beløper seg til kr 6.314,– per 22.09.2025 og fordeler seg på følgende måte:
- Felleskostander: Kr. 3.472,-
- Lån/Renter: Kr. 2.638,-
- Fiber fra Global Connect: Kr. 204,-
- Parkeringsplass: Kr. 900

Felleskostnadene inkluderer; Bredbånd, kommunale avgifter, bygningsforsikring, vaktmester/vedlikehold av borettslagets uteområder, avdrag og kapitalkostnader/lån, renholdsavtale, drift og vedlikehold, felles strøm, forretningsførsel m.m..

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 499 394,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 997 576,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Borettslaget

### Om borettslaget

Jordalgata 2 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget består av 50 andeler.

Jordalgata 2 Borettslag er en del av Eierseksjonssameiet Jordalgata 2 som består av 4 seksjoner, herunder 1 boligsamleseksjon og 3 næringsseksjoner.

Boligsamleseksjonen ,som utgjør Jordalgata 2 Borettslag, består av en hoveddel på 2521 kvm BRA samt følgende areal som tilleggsdeler:
- Hele kjelleren inneholder bl.a. 50 boder og 26 biloppstillingsplasser.
- Inngangsparti + sykkelbod, tavlerom, bøttekott og søppelrom (rom 1.05) i 1 etg.
- Takterrasse
- Heis med tilhørende heissjakt
- Alle trappeløp og korridorer.

Fordeling av boder og parkeringsplasser reguleres av borettslagets egne vedtekter.
Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

Styret informerer om at det ikke er planlagt noe større vedlikehold som vil øke fellesgjeld. Det er 24 parkeringsplasser i borettslaget. 16 av disse plassene leies ut til beboere. Det er per 25.09.25 ingen på venteliste.

Oppsummering fra årsberetning 2025 - Jordalgata 2 Borettslag

Vedlikehold og rehabilitering:
- Rehabilitering av plater på terrasser og i fellesarealer for estetisk oppgradering
- Implementering av DEFIGO porttelefon
- Merket alle garasjeplasser med nummer
- Oppgradering av låssystemer med brikkeløsninger for enkel tilgang

Samarbeid med vaktmester og renhold:
- Vaktmester Moa utfører sine plikter og ekstra oppgaver ved behov. Samarbeidet er tilfredsstillende.
- Renholder Karin gjør en utmerket jobb med å holde bygget rent, også ved ekstra oppdrag som vask av garasjevegger og fellesarealer

Tekniske systemer:
- Heiskontroll gjennomført, store reparasjoner i 2023, ingen problemer registrert i etterkant
- HMS-brannrutiner følges, men oppfordring om å ikke lagre ting utenfor dører
- Vedlikehold av rørsystemet, inkludert halvårlige rørspylinger for å hindre fettavleiringer

Planlagte arbeider for 2025/26:
- Rehabilitering/vedlikehold balkong mtp avskallingen som ble oppdaget i vinter
- Ordne vannlekkasjen fra rør for utekran
- Vedlikehold av værutsatte dører og vinduer
- Utskifting av rustne bodvegger i garasjen

- Reparasjon av garasjedekke med bom
- Løsning på kondens og smuss ved venstre garasjevegg
- Dialog med Rema 1000 om støy fra lasterampen
- Se på mulighet for et boliglån med evt. IN-ordning for de beboere som måtte ønske det

## Forretningsfører

Obos BBL

## Styregodkjennelse

Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

## Informasjon om fellesgjeld

Kr 450 704,-pr. 22.09.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207459348
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 3,70%
Restsaldo 16 002 393,00
Innfrielsesdato: 30.10.2045
Type rente: Fastrente
Terminer i året: 12

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

## Fellesformue

Kr 25 298,- pr. 31.12.2024

## Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Styret arbeider kontinuerlig for å drive borettslaget på en kostnadseffektiv måte uten at dette går på bekostning av estetikk eller kvalitet. Per 21.03.2025 har borettslaget kr 812 974,94 på driftskontoen og kr 140 464,10 på sparekontoen.

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 751.787,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 577.812,-.

Det ble på årsmøtet for 2025 vedtatt individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Ordningen er under etablering, og alle vilkår er ikke fastsatt. Det er vanlig at innbetaling kan foretas to ganger pr. år og at minimumsbeløpet for innbetaling er kr. 60 000,- pr. gang. Se skriv fra forretningsfører for utfyllende informasjon.

## Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i disse.

## Dyrehold

Det er tillatt å anskaffe og holde hund. Det er ikke tillatt å anskaffe katt etter

innflytting i borettslaget. Forbudet gjelder ikke innekatt. Forutsetningen for å ha innekatt er at øvrige beboere ikke blir påført ulempe. Katter som er registrert i borettslaget pr. ved innflytting kan beholdes til de faller fra.

Beboere som har dyr eller som ønsker å anskaffe hund forplikter seg til å følge bestemmelser fastsatt i husordensreglene og underskrive en "Erklæring om dyrehold". Erklæringen er tatt inn bakerst i husordensreglene. Erklæringen skal sendes styret.

Se for øvrig husordensreglene for mer informasjon.

### Borettslagets forsikring

Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 25362560

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 184 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

### Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med "Nordvik" visningsskilt. Velkommen til visning!

### Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling. Dette er ikke påkrevd da leiligheten ligger i byggets 4. etasje, og således ikke har bakkekontakt eller ligger over en annen leilighet med bakkekontakt.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger sentralt og attraktivt til i en rolig blindgate på grensen mellom Kampen og Vålerenga, i et veletablert boligområde. Her bor du med alle urbane fasiliteter rett utenfor døren – dagligvare (Rema 1000 i bygget), kafeer, puber, treningssenter, post m.m. Nærområdet byr også på et rikt og aktivt kulturliv, og det er kort vei til både Bjørvika, Operaen og den nye fjordbyen.

For den som liker grøntområder er beliggenheten ideell, med Vålerengaparken, Kampen park, Tøyenparken, Botanisk hage og Middelalderparken i umiddelbar nærhet. Oslo sentrum nås til fots på kort tid.

Offentlig kommunikasjon:
Offentlig kommunikasjon er svært godt ivaretatt med bussholdeplasser rett utenfor bygget:

Buss 20: Galgeberg–Skøyen via Carl Berner, Torshov, Sagene og Majorstuen
Buss 37: Helsfyr–Nydalen via Sentrum, Bislett, St. Hanshaugen, Sagene og Bjølsen

Buss 100: Oslo Bussterminal–Kjeller via Jordalgata, Ensjø og Strømmen

I tillegg er det ca. 5–7 minutters gange til Ensjø T-banestasjon og ca. 12 minutter til Tøyen T-banestasjon, hvor alle linjer stopper.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.06.2003.

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 foreligger også ferdigattest for innglassing av balkong 04.06.2024.

Det er rekvirert byggemeldte tegninger datert 30.01.2001. Det er avdekket følgende avvik mellom de byggemeldte tegningene og dagens planløsning:
- Opprinnelig byggemeldt bod er i dag innlemmet i soverommet (med dør mot pergola)

Det gjøres oppmerksom på at byggemeldt bod må bruksendres for å lovlig kunne benyttes som et soverom. Dette skyldes at bod er definert som en tilleggsdel, mens et omkledningsrom er definert som en hoveddel. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Tidligere reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255, vedtatt 28.07.1977 er helt opphevet på eiendommen, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

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

Megler bruker å kontrollere status på pågående plan- og byggesaker i nærområdet. Grunnet problemer med hjemmesiden til Plan- og bygningsetaten (Oslo kommune) har megler ikke fått kontrollert dette.

### Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Borett:
985470138/39:
22.09.2025 - Dokumentnr: 1126260 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Borettslagets grunneiendom:
301/231/230/4:
25.08.1967 - Dokumentnr: 515804 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:230
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1967 - Dokumentnr: 520242 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:230
Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.1974 - Dokumentnr: 510638 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:230
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.1989 - Dokumentnr: 60517 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:230
Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.2003 - Dokumentnr: 4575 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

24.01.2003 - Dokumentnr: 4575 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 2521/3384
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 4.

## Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt

salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 84 507,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 24 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Eierskiftegebyr Parkering kr. 850,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 170 867,- 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 25. september 2025

## Ansvarlig megler

Stian Pøhner, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97115621

## Megler

Siril Slorer Sloreby, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41252214

## Meglerforetaket

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

## Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

# Jordalgata 2

# Jordalgata 2

Nabolaget Kampen - vurdert av 306 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Kampen skole (1-7 kl.)** | **9 min** |
| 495 elever, 21 klasser | 0.7 km |
| **Gamlebyen skole (1-7 kl.)** | **9 min** |
| 303 elever, 21 klasser | 0.7 km |
| **Vålerenga skole (1-7 kl.)** | **10 min** |
| 499 elever, 26 klasser | 0.8 km |
| **Jordal skole (8-10 kl.)** | **3 min** |
| 616 elever, 46 klasser | 0.3 km |
| **Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....** | **20 min** |
| 386 elever, 27 klasser | 1.6 km |
| **Etterstad videregående skole** | **14 min** |
| 588 elever, 41 klasser | 1.1 km |
| **Hersleb videregående skole** | **18 min** |

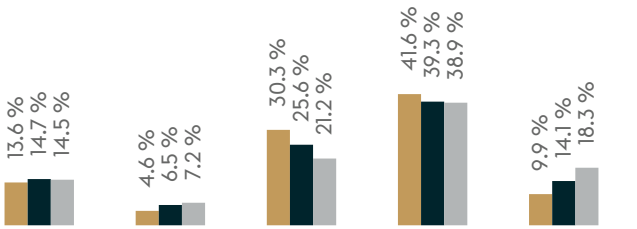
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Galgeberg i Jordalgata** | **1 min** |
| Linje 20 | 0 km |
| **Oslo Hospital** | **12 min** |
| Linje 13, 19 | 1 km |
| **Ensjø** | **12 min** |
| Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 0.9 km |
| **Tøyen stasjon** | **20 min** |
| Linje RE30, R31 | 1.7 km |
| **Oslo S** | **23 min** |
| Totalt 24 ulike linjer | 1.8 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Internasjonal kulturbhg. Åkebe...** | **1 min** |
| 42 barn | 0.1 km |
| **Åkeberg barnehage (1-5 år)** | **1 min** |
| 99 barn | 0.1 km |
| **Munkenga barnehage (1-5 år)** | **2 min** |
| 59 barn | 0.1 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Kampen | 3 197 | 1 809 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

### Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

## Sport

| | |
|---|---|
| Jordal ballbane og skatepark | 3 min |
| Klosterenga (vest) balløkke | 4 min |
| SATS Kampen | 8 min |
| Fresh Fitness Grønland | 11 min |

### Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

### Støynivået
Lite støynivå 90/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100




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

# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

## JORDALGATA 2, 0657 OSLO

Gnr: 231 Bnr: 230 Seksjon: 4
0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

| | |
|---|---|
| Dato befaring: | 23/09/2025 |
| Utskriftsdato: | 26/09/2025 |
| Oppdragsnummer: | 98305 |
| Referansenr: | |

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

### Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

## Konklusjon tilstand

**Bebyggelse**
Andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 5. etasje med balkong.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

**Standard**
Velholdt leilighet med god standard.

**Oppgraderinger i leiligheten**
*Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i leiligheten fra en periode fra 2019/2020, 2023 og 2024:*
Elektro og sikringsskap:
– Byttet sikringsskap.
– Utskifting av eldre automatsikringer til jordfeilautomater.
– Etablert nye kurser og elektrisk opplegg til kjøkken, terrasse, vaskemaskin og varmepumpe m.m.
– Nye kabler, koblingsbokser og festemateriell montert.

Kjøkken

– Trekking av nye kurser og tilkobling av alt kjøkkenutstyr.
– Skiftet stikkontakter og dimmere til Elko Plus (sort design), inkludert skjulte stikkontakter.
– Installasjon av Waterguard (automatisk vannstopp).
– Varmefolie i gulv (isolert med Kapron 3 mm, byggplast og 14 mm eikeparkett).
– Ny belysning: dimmbare LED-spotter i tak, LED-stripe under overskap og ventilatorbelysning.
– Ny kjøkkeninnredning: Hovedsakelig italiensk fra Expo Nova, supplert med IKEA-skrog og malte fronter.
– Kompositt benkeplate med underlimt vask.
– Nye hvitevarer: 80 cm koketopp, stekeovn i høyde, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, vinskap, kjøl/frys og ventilator med kullfilter.

Stue
– Utskifting av stikkontakter og dimmere til Elko Plus (sort).
– Varmefolie i gulv med samme oppbygging som øvrige rom.
– Senket himling med dimmbare LED-spotter.
– Installasjon av motoriserte screens på alle vinduer + markise på utsatt vindu.
– Montering av egen aircondition/varmepumpe (separat innedel i stue).

Soverom
– Utskifting av stikkontakter og dimmere til Elko Plus (sort).
– Senket himling med dimmbare LED-spotter.
– Installasjon av vegg-til-vegg garderobeskap (IKEA Pax med fleksibel innredning).
– Separate varmepumpe/aircondition-enheter i begge rom.

Entré
– Utskifting av stikkontakter og dimmer til Elko Plus (sort).
– Opplegg til vaskemaskin i garderobeskap med Waterguard (lekkasjestopper).
– Varmefolie i gulv (Kapron 3 mm, byggplast og 14 mm eikeparkett).
– Senket tak med dimmbare LED-spotter.

Bad (opprinnelig fra 2003)
– Overflateoppgradering: flis på flis (utført for ca. 5–6 år siden).
– Badekar og separat dusj.
– Vegghengt WC med hånddusj.
– Servant 80 cm bredde.
– Senket tak med dimmbare LED-spotter.

Balkong/Pergola
– Ny elektrisk kurs og opplegg til varmepumpe.
– Varmekabelmatte (Nexans 1800W) lagt og tilkoblet.
– Ca. 14–15 m² pergola montert med integrert LED-belysning og motoriserte screens på to sider mot naboer.
– Deler av terrassen har gulvvarme for helårsbruk.
– Varmelampe montert for bruk på kjølige kvelder.
– Glassvegger montert – kan åpnes og lukkes etter behov.

Garasje/ekstern bod
– Garasjeplass med egen EL-billader tilknyttet kurs fra leiligheten.
– Egen bod i tilknytning til garasjeanlegget.



**Oppgraderinger i borettslaget**
For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

**Referansenivå**
Bygningen er oppført i 2003, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

**Om vurderinger**
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

**Tilstandsgrad 2:**

- Våtromsgulv (Bad / 5. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 5. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 5. etasje)
- Ventilasjon (Bad / 5. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Balkonger, terrasser ol.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

## Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

| | |
|---|---|
| Kunde: | Anders Jahnsen |
| Takstmenn: | Stian Hedels |
| Befaring/tilstede: | Eiers representant og eier pr tlf under befaringstidspunktet: Kari Jahnsen og Anders Jahnsen , Takstmann: Stian Hedels |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiend.betegnelse: | Andelsleilighet |

Matrikkeldata

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 0301 Oslo Gnr: 231 Bnr: 230 Seksjon: 4 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 1184 m² |
| Eierbrøk seksjon: | 2521 / 3384 |
| Hjemmelshaver: | Jordalgata 2 Borettslag |
| Adresse: | Jordalgata 2, 0657 OSLO |

Andelsleilighet

| | |
|---|---|
| Selskap: | Jordalgata 2 Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 985 470 138 |
| Forretningsfører: | OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS |
| Eier: | Anders Jahnsen |
| Andelsnummer: | 39 |

Kilder og vedlegg

| Dokument/kilde: | Dato: | Kommentar: | Status: | Sider: | Vedlagt: |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 23/09/2025 | | Opplysninger gitt av eier under befaring. | | |
| Egenerklæring | 24/09/2025 | Egenerklæringsskjema datert 22.09.2025 er fremvist etter befaringstidspunktet. | Eiers egenerklæring er mottatt på e-post. | | |
| Ambita infoland | 23/09/2025 | | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer. | | |



## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

Bygningsdata

| | |
|---|---|
| Byggeår | 2003 |

Arealer NS3940:2012

| Etasje | Bruksareal (BRA) | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | 0 | 0 | 0 |
| 5. etasje | 85 | 71 | 14 |
| Sum bolig: | 85 | 71 | 14 |

Romfordeling

| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|
| Kjeller | | Ekstern bod |
| 5. etasje | Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom | Innglasset pergola |

Arealer NS3940:2023

| Etasje | BRA | | | Åpent |
|---|---|---|---|---|
| | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal (TBA) |
| Kjeller | 0 | 5 | 0 | 0 |
| 5. etasje | 71 | 0 | 14 | 17 |
| Sum bolig: | 71 | 5 | 14 | 17 |
| Sum BRA: | 90 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | Ekstern bod | |
| 5. etasje | Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom | | Innglasset pergola |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

## Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein og kledd med panel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Svalganger i betongkonstruksjon.
- Bygningen har personheis.

---

Lovlighet

Beskrivelse: Deler av soverom (med dør mot pergola) er opprinnelig byggesøkt som bod, men fremstod som en del av soverommet under befaringen, og er derfor omtalt som dette i rapporten.

---

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

---

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Fakturerer på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

---

Vinduer og dører

*Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.*

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2002.

Tilstandsvurdering: Enkelte vinduer bærer preg av slitasje utvendig med sprekkdannelser av trevirke. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

---



Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2002.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

---

Innvendige dører

Beskrivelse: Dør med glassfelt mellom stue og soverom. Profilert dør mot bad.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG: 1

---

Etasjeskiller

*Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.*

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
- Stue, kjøkken og entré.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.
Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

TG: 1

---

Balkonger, terrasser, og lignende

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.*

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 17 m². Rekkverkshøyden er målt til 99 cm. Fliser på dekke og rekkverk i metallkonstruksjon.

Innglassert pergola i metallkonstruksjon bygget på takterrasse i betongkonstruksjon med adkomst fra soverom og balkong, ca. 14 m². Rekkverkshøyden er målt til 94 cm. Skyvbare glass er montert mot vegger.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.
Det er registrert enkelte slitte fuger ved balkong og det er riss/sprekk i en flis ved pergola.
Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,2 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2.

TG: 2

---

Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.*
*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.*

*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 150 liter, produsert i 2016, montert i skap i ett soverom. Automatisk vannstopper er montert ved berederen.

Tilstandsvurdering: Varmtvannsberederen er på 1950 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt.
Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.

Tilstandsvurdering: Fordelerskap må ha vanntett bunn, vanntette gjennomføringer og overløp til rom med sluk. Eventuell sprut fra lekkasjer i skapet og drenert lekkasjevann fra varerør skal ikke kunne trenge ut i bygningskonstruksjoner. I dette tilfelle er fordelerskapet utett, noe som medfører en risiko ved en eventuell lekkasje.
TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Opplegg for vaskemaskin er montert i garderobeskap i entré. Automatisk vannstopper er montert ved installasjonen.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluftsventil på yttervegg i oppholdsrom.
Kullfilterventilasjon i kjøkkenet.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, vurdert som ikke tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*
*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*



Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i garderobeskap i entré.

Samsvarserklæring signert av 24T Elektro AS og datert 23.08.2023 er fremvist for følgende arbeider:
- Bytte av sikringsskap, bytte av gamle sikringer til jordfeilsautomater, montere overspenningsvern.
- Bytte gamle stikkontakter, brytere og termostater på hele leiligheten.
- Kjøkken: Trekke nye kurser, tilkobling utstyr (uten platetopp), montere stikkontakter, tilkobling lys under overskap.
- Terrasse: Trekke ny kurs og montere stikkontakter til varmepumpe, trekke ny kurs, legge og tilkobling varmekabelmatte.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget ble rehabilitert over en lengre periode fra 2019/2020, 2023 og 2024.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.
Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.
Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: I følge eier er det lagt elektrisk varmefolie i følgende rom: Stue, kjøkken og entré.
Det er montert aircondition/varmepumpe i soverom og stue.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Kjøkken

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.*

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate i kompositt med underlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, vinskap og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

Kjøkkeninnredning hovedsakelig fra Expo Nova, supplert med IKEA-skrog og malte fronter.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Kjøkkeninnredningen fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1.

TG: 1

Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.*
*Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,35 m målt i stue og entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

Fast inventar

Beskrivelse: Åpent garderobeskap med stang, skuffer og hyller i ett soverom.
Garderobeskap med speil- og glatte fronter i ett soverom.
Garderobeskap med glatte fronter i entré.
Garderobeskap med speilfronter i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse: Det er montert elektriske utvendige screens på: Alle vinduer i stue og vegger ved pergola.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*
*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

Dokumentasjon – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Bad fra byggeår. Modernisert i 2019 med flis på flis, badekar og separat dusj, vegghengt klosett med håndusj, servant og senket himling og montert LED-spotter.
Dokumentasjon er ikke fremvist.



Våtromsgulv – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast under badekar. Sluk i dusj er montert ved opphøyning av baderomsgulvet.

Tilstandsvurdering: Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.
Det er ikke registrert oppbrettet membran ved dør, forholdet øker risikoen for vann kan kunne renne ut av våtrommet.
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, fall mot sluk og manglende oppbrett ved dør. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.
Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er antakelig i hovedsak fra byggeåret, og slitasje må på regnes p.g.a. alder. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Veggskap med speilfronter og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Dusj i badekar, dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Ventilasjon – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Hulltaking – Bad, 5. etasje

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra stue. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggkonstruksjonen, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 0 |



**Rapportens forutsetninger:**

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

**Tilstandsgrader:**
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

**Areal:**
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

**Erfaring- og kompetansekrav:**
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

**Gyldighet:**
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Jahnsen, Anders | 9578-5998-4-931277 | 2025-09-22 15:09:18 |

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
22. sep. 2025

Oppdragsnummer
14-0585/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Jordalgata 2, 0657 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Frogner

**Selgere**
Anders Jahnsen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. november 2016

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 8605328
Forsikret i: Storebrand

## 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:** Jeg har lagt flis på flis. Rør og kjøkken AS, gjorde rørlegger arbeider.

**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?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Fra bygget var nytt. Må evt se i FDV bolig mappe kan sikkert høre med styreleder.

**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:** Det er lagt en takfornyer vet jeg for noen år siden.

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

Nei

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 24 elektro delvis nytt elektrisk anlegg kurs til terrasse og byttet en del følelere til varmefolie i gulv lagt i 2016.

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Ca 2 eller 3 år siden hadde full kontroll fra Infratek.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Lysglimt AS.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** De og remontering av bad bygget vegghengt wc. Rør og Kjøkken AS i 2016.

**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

**Eventuell kommentar:** Kun laget pergola men angår ikke BRA.

**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

**Eventuell kommentar:** Skal ha kontroll av ventilasjon fikk jeg høre på styremøtet.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Fellesarealer er pusset opp sammen med garasje i de siste 4-5 årene. Et stort løft er gjort med eiendommen.

**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?** Jeg har hatt en radonmåler i hjemmet og den viser nesten ikke noe radon. Leiligheten ligger i 5 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.**
Ja

**Beskriv:** veggdyr tilfelle 3 etasjer under meg (i 2 etg) men ikke noe spredning videre oppover. Dette var i sommer som var.

**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?**
Nei

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

**Eventuell kommentar:** Pergola er godkjent hos PBE.

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

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



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

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

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

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

**Beskriv:** Det holdes på etablere IN ordning noe som gjør at fellesgjelden kan betales ned og husleien på denne leiligheten kan da bli ca 3700kr pr mnd etter dette. Fellesgjelden er ca 450 000 og det utgjør ca 2650 pr mnd på felleskostnader.

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

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

### Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 14-0585/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Jahnsen, Anders** | **2025-09-22** |

Identifikasjon

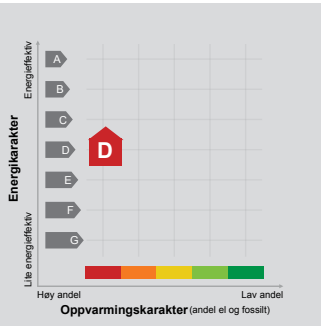
bankID Jahnsen, Anders

Signicat

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Jordalgata 2 |
| Postnummer | 0657 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 231 |
| Bruksnummer | 230 |
| Seksjonsnummer | 4 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 81759340 |
| Bruksenhetsnummer | H0501 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-171552 |
| Dato | 22.09.2025 |




**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**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Skifte til sparepærer på utebelysning**
**- Redusér innetemperaturen**
**- Spar strøm på kjøkkenet**
**- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## 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** | 2003 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 70 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe |
| **Ventilasjon** | Mekanisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

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

*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.*

*Plikten 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.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Siril Sloreby
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: s.sloreby@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0585/25 . Vår ref.: 5439-1-39 Dato: 22.09.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Jordalgata 2 Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 985470138 |
| Andelseier: | Jahnsen, Anders |
| Leilighetsnummer: | 39 |
| Adresse: | Jordalgata 2, 0657 OSLO |
| Andelsnummer: | 39 |
| Gnr. | 231 |
| Bnr. | 230 |
| Borettsinnskudd: | Kr. 1 724 900,00 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

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

Felleskostnader inkluderer bredbånd.
Garasjeanlegg i kjeller med 24 biloppstillingsplasser. Garasje følger alle 3 roms leiligheter (andel 6, 16, 26, 36, 39, 45, 46 og 50). Månedlige felleskostnader garasjeplass kommer i tillegg. Øvrige leiligheter må søke om ledig plass via styret. Disse plassene følger leiligheter: P-plass 6 (andel 39), p-plass 7 (andel 50), p-plass 12 (andel 6), p-plass 14 (andel 26), p-plass 15 (andel 16), p-plass 16 (andel 36), p-plass 17 (andel 45) og p-plass 18 (andel 46). Bod følger bakenfor p-plass.
Det følger en sportsbod til hver leilighet i kjeller. Ber om at styreleder blir kontaktet for at riktig bod blir tatt i bruk.
Boligdelen er seksjon 4 av gnr. 231 og bnr. 230.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
|---|---|
| Lånenr.: | 98207459348 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 3,70% |
| Restsaldo | 16 002 393,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.10.2045 |
| Type rente: | Fastrente |
| Terminer i året: | 12 |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 314,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader | 3 472,00 | |
| Lån/Renter | 2 638,00 | |
| Fiber | 204,00 | |

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.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 545,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 17 397,- |
| Annen formue: | 25 298,- |
| Gjeld: | 460 633,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98207459348 |
| Restsaldo: | 450 704,63 |
| Kapitalkostnader: | 2 647,35 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 450 704,63 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 Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@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:**
**NB**! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Lars Røed Ramstad, **e-post: jordalgt2@styrerommet.no**

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 758 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 038 kr |
| Meglerpakke 2 | 2 750 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 063 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 390 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 525 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 570 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 043 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 4 928 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 212 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 570 kr |
| | |
| **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)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R |

Sist oppdatert 4.12.24

# Vedtekter
# for
# Jordalgata 2 Borettslag Org. nr. 985470138

**Vedtatt på ordinær generalforsamling den 22. mai 2006.**

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Jordalgata 2 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### 1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 0 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

## 4. Borett og overlating av bruk

### 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### 4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,

- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

### 4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

### 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

### 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

### 7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 1 år,og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.
Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør

møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### 8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### 9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

### 9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### 9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

### 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### 10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### 10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

# Husordensregler for Jordalgata 2 Borettslag

Jordalgata 2 Borettslag er andelseiernes (beboernes) eiendom. Det er altså de som eier andelen som har rett til leie av leiligheten. Beboerne er i fellesskap økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i førsteklasses stand. Alle utgifter må dekkes av husleien.

Det er også beboerne som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og hever borettslaget og strøkets anseelse. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.
For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom beboerne, har en i husordenen gitt enkle regler, som det er i beboernes interesse å overholde.

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv, skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser inntil første generalforsamling. Husordenen og slike meldinger er en del av leiekontrakten. Vaktmesteren har styrets fullmakt til å påse at husordenen blir fulgt. Henvendelse til styret i anledning av husordenen skal skje skriftlig.

### 1. Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensregler er å anse som brudd på husleiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av denne. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

### 2. Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på utefellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Enhver har krav på nattero mellom kl 2300 og kl 0700.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd, slik at de andre beboerne har anledning til å kommentere/svare på nabovarslet.

### 3. Balkonger

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkongene så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det må innhentes forhåndstillatelse fra styret før markiser, solskjerming, skilt m.m. kan monteres på balkongene. Markiser og solskjerming må for øvrig være ensartet for alle leilighetene. Styret innhenter forslag på dette. Blomsterkasser skal være innenfor rekkverket. Det er ikke tillatt å henge balkongkasser utvendig på balkong- eller terrasserekkverk, dette både av estetiske og sikkerhetsmessige hensyn. Ved vanning av blomsterkasser må en sørge for at det ikke renner vann ned på balkonger nedenunder.

Ved grilling på balkongene må det tas særskilt hensyn til naboene. Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill, men ikke kullgrill/engangsgrill.

### 4. Heis

Heisen er beregnet på persontransport. Den må brukes med forsiktighet. Når det ved flytting e.l. er absolutt påkrevet å benytte heisen til transport av innbo, skal det utvises særlig forsiktighet. Vedkommende beboer vil bli holdt ansvarlig for eventuelle skader.
Røyking forbudt i heisen.

### 5. Skilting

Det er påbudt å benytte forskriftsmessige skilter på postkasse og inngangsdør. Skiltene bestilles hos styret. Omkostningene belastes andelseier.

Skilter og andre oppslag kan ikke settes opp uten styrets skriftlige samtykke.

### 6. Takterrasse og utearealer

Takterrassen og utearealet på taket over Rema1000 er fellesareal for gårdens beboere.

Reservering av takterrassen kan gjøres via Vibbo og styretavla, med et
«førstemann til mølla»-prinsipp. Bruk av åpen ild er ikke tillatt. Husk å rydde etter deg.

Grilling på takterrassen er tillatt etter samme regler som i punkt 3. Røyking er tillatt utenfor glasshuset, husk askebeger.

For øvrig vises det til generelle regler for ro etter klokken 23:00.

### 7. Andre fellesarealer

Renhold av felles trapper og uteområder utføres av vaktmestertjenesten. Sykler må settes i sykkelbod, inntil husvegg i svalgang utenfor egen leilighet, eller i kjellerbod. Barnevogner må plasseres slik at de ikke sjenerer generell adkomst eller står i direkte rømningsvei. Røyking forbudt i alle innvendige fellesarealer.

Mating av fugler på borettslagets område er strengt forbudt.

### 8. Garasje

Disse ordensregler går inn som en del av leiekontrakten.

a) Garasjen kan kun benyttes til oppstilling av biler, ikke oppbevaring av bildekk etc. Reparasjon og vask av biler er ikke tillatt. Bilen skal stå parkert på den plass som er anvist.

b) Bilen må holdes låst. Borettslaget er uten ansvar for verdier som oppbevares i bilen. Borettslaget har ikke ansvar for skade som måtte bli påført p.g.a. kollisjoner i bygget eller som skyldes feilaktig parkering o.l.

c) Uvedkommende har ikke adgang til parkeringshuset. Leieren er ansvarlig for skader påført bygget, også for skader som skyldes hans familie eller folk ansatt i hans tjeneste.

d) Den enkelte leier må sørge for at plassen er fri for søppel og avfall. Papir, pussegarn osv. må ikke etterlates i garasjen.

e) Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboene.
Hvis bilen ikke har registreringsnummer må navn, tlf.nr og leilighetsnr på eieren klebes opp på vinduet.

### 9. Vaktmester

Vaktmesteren har til arbeidsoppgave å holde orden i gården. Enhver andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold i sin egen leilighet. Vaktmester utfører vaktmestertjenesten, og alle henvendelser til vaktmester vedrørende fellesarealer skal gå via styret.

### 10. Antenner

Antenner kan bare settes opp etter søknad og godkjenning av styret. Det tillates ikke satt opp parabol/eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningen.

### 11. Søppel

Containerne er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

### 12. Dyrehold

Det er tillatt å anskaffe og holde hund. Det er ikke tillatt å anskaffe katt etter innflytting i borettslaget. Forbudet gjelder ikke innekatt. Forutsetningen for å ha innekatt er at øvrige beboere ikke blir påført ulempe. Katter som er registrert i borettslaget pr. ved innflytting kan beholdes til de faller fra.

Beboere som har dyr eller som ønsker å anskaffe hund forplikter seg til å følge nedenstående bestemmelser og underskrive en "Erklæring om dyrehold". Erklæringen er tatt inn bakerst i husordensreglene. Erklæringen skal sendes styret.

Dyret skal alltid holdes i bånd på borettslagets område.
Dyret skal luftes utenfor borettslagets område.
Eieren skal umiddelbart fjerne ekskrementer etter dyret.
Eieren er ansvarlig for enhver skade dyret påfører person eller eiendom i borettslaget.

Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten dersom en minnelig ordning med klageren ikke kan oppnås. Styret avgjør i tvilstilfeller om en klage er berettiget.

Forøvrig må bestemmelsene i politivedtektene for Oslo om dyrehold følges.

### 13. Andre bestemmelser

Styret kan innkalle til dugnad. Alle husstander bør delta såfremt åpenbare rimelighetshensyn ikke tilsier noe annet.

Alle plikter å varsle styret/vaktmester om skader eller feil på utstyr, bygninger eller uteområder.

Rundskriv eller oppslag fra styret gjelder på lik linje med husordensreglene

### 14. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag om endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

## Erklæring

Undertegnede som holder hund / katt* forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tid det er båndtvang.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund / katt* måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f. eks skraper på dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener ol.

3. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

4. Denne erklæring betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten. Forøvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamlingen til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

* Stryk det som ikke passer

Navn: _____ Adresse:
_____ Leilighetsnummer:
_____ Signatur:
_____

# VEDTEKTER
# for
# Eierseksjonssameiet Jordalgata 2

**tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 24 juni 2003 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31**
**Sist endret 16.05.2017**

## § 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 231 bnr 230 i Oslo med påstående bygninger.

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

## § 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 4 seksjoner, 1 boligsamleseksjon og 3 næringsseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Boligsamleseksjonen består av en hoveddel på 2521 kvm BRA samt følgende areal som tilleggsdeler:

- Hele kjelleren inneholder bl.a. 50 boder og 26 biloppstillingsplasser.
- Inngangsparti + sykkelbod, tavlerom, bøttekott og søppelrom (rom 1.05) i 1 etg.
- Takterrasse
- Heis med tilhørende heissjakt
- Alle trappeløp og korridorer.

Fordeling av boder og parkeringsplasser reguleres av borettslagets egne vedtekter.

Næringsseksjon 1 består av en hoveddel på 705 kvm BTA, næringsseksjon 2 består av en hoveddel på 77 kvm BTA og næringsseksjon 3 består av hoveddel på 81 kvm BTA, alle beliggende i 1. etg.

Søppelrom (rom 1.09) disponeres i fellesskap mellom næringsseksjonene 2 og 3.

Det øvrige er fellesareal.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av sin hoveddel og tilleggsdel.

Sameiebrøkene bygger på arealet av den enkelte seksjons hoveddel.

## § 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Sameierne har gjensidig panterett i hverandres seksjoner for oppståtte krav, tilsvarende folketrygdens til enhver tid gjeldende grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.





Ved overføring eller bortleie av seksjon skal seksjonsseier straks sende melding til styret for registrering av erverver eller leietaker.

## § 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Alt areal som ikke eksklusivt tilhører den enkelte seksjon er fellesareal mellom bolig og næring.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

## § 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

## § 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør o l  nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## § 7. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene i den grad ikke annen fordeling fremgår av disse vedtekter og fordeles slik:

| | |
|---|---|
| Næringsseksjon 1: | 705/3384 |
| Næringsseksjon 2: | 77/3384 |
| Næringsseksjon 3: | 81/3384 |
| Næringsseksjon 4: | 2521/3384 |

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Følgende poster tas ut og fordeles på annen måte enn sameierbrøk:
a) Boligseksjonen bærer alle kostnader til drift og vedlikehold av boligseksjonens utvendige fasade.

b) Næringsseksjonene bærer alle kostnader til feiing og spyling av eiendommens fortau. Videre bekoster næringsseksjonen alle kostnader til rengjøring og vedlikehold av næringsseksjonens utvendige fasade, inkludert vinduer og dører.

c) Næringsseksjonene og boligseksjonenen bærer kostnadene til egen renovasjon.

d) Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

## § 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseierer er gitt midlertidig enerett til bruk. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Teknisk vedlikehold av eiendommen bygningskropp, herunder etasjeskillere, fellesrom, tekniske anlegg og utstyr er sameiets ansvar, dog med de begrensninger som spesielt er omtalt i § 7. I denne forbindelse nevnes særskilt at utbedringer av eventuelle lekkasjer som skyldes seksjonseiers uaktsomme bruk av takterrassen, også skal fordeles etter ordinær sameierbrøk..

## § 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.





## § 10. STYRET

Minimumskravet for antall styremedlemmer er 3 medlemmer, jfr §38 i esl.

Sameiet skal ha et styre bestående av 3-4 styremedlemmer. Styret skal bestå av en leder og 2-3 andre medlemmer. Seksjon nr.4 har rett til minimum en plass i styret. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for ett eller to år. Styrets leder Velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Det oppfordres til at det styret består av en representant for hver seksjon, men andre enn seksjonseierne kan også velges som styremedlemmer. Sameiermøtet bestemmer antall styremedlemmer innenfor disse rammer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura til et av styrets medlemmer.

Styret kan bare treffe beslutning i saker som er meldt skriftlig til styrets representanter.

## § 11. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når èn av de 4 seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:
· styrets årsberetning
· styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
· valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett i henhold til sameierbrøken som nevnt i § 2.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

### § 12. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

### § 13. MINDRETALLSVERN

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

### § 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med tilslutning fra alle seksjonseiere.

### § 15. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

**Oslo, 24 juni 2003**

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5439
JORDALGATA 2 BORETTSLAG

### Velkommen til årsmøte i JORDALGATA 2 BORETTSLAG

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

**Digital avstemning:**
Avstemningen åpner 8. mai kl. 09:00 og lukker 11. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5439

**Hvordan deltar du digitalt?**

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

**Varsel om årsmøte i Jordalgata 2 Borettslag**
Til andelseiere i Jordalgata 2 Borettslag,

Vi ønsker med dette å informere om at årsmøtet for Jordalgata 2 Borettslag vil bli avholdt digitalt på følgende tidspunkt:

Dato: 8. mai

Tid: Kl. 09:00

Varighet: Møtet vil gå over tre dager, fra 8. til 10. mai.

For å sikre at alle andelseiere har mulighet til å delta, ber vi om at eventuelle saker som ønskes behandlet på årsmøtet sendes inn innen 14 dager fra mottak av dette varselet. Vennligst send sakene til styret på e-post: jordalgt2@styrerommet.no.

Vi vil også oppfordre andelseiere til å sende inn forslag til kandidater til styrets verv, da alle nåværende styremedlemmer har sittet sin periode. Forslag kan sendes til samme e-postadresse. Dette er en god mulighet til å bidra til borettslagets videre utvikling og beslutningsprosesser.

Lenke til det digitale møtet og ytterligere informasjon vil bli sendt ut nærmere møtedatoen.

Vi håper på god deltagelse og ser frem til konstruktive diskusjoner.

Med vennlig hilsen,

Styret i Jordalgata 2 Borettslag

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Etablering av IN-ordning
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i JORDALGATA 2 BORETTSLAG**



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.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår at OBOS sin representant velges som møteleder for årsmøtet. Dette sikrer en profesjonell og strukturert gjennomføring av møtet, med en nøytral leder som har erfaring med å håndtere årsmøter og følge gjeldende regelverk.

**Forslag til vedtak**

Årsmøtet velger OBOS sin representant, Caroline Tyrén, som møteleder

Sak 2

## Valg av protokollvitne

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**

Styret stiller seg bak flertallet om dette.

**Forslag til vedtak**

Styret foreslår at Bitte Hepsø som protokollvitne.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

**Vedlegg**

1. 5439 - Kommentarer årsregnskap 2024 og budsjett.pdf
2. 5439 - Årsregnskap 2024.pdf
3. 5439 Jordalgata 2 Borettslag revisjonsberetning.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 100 000

**Styrets innstilling**
Styret anbefaler at honoraret forblir uendret for femte år på rad. Vi mener det er hensiktsmessig å videreføre dagens nivå uten økning, i tråd med selskapets prioritering av kostnadskontroll og ansvarlig ressursbruk.

**Forslag til vedtak**
Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000

Sak 6

## Etablering av IN-ordning

**Forslag fremmet av:**
Lars Røed Ramstad

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)



Foreslår at det etableres ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Med individuell nedbetaling vil de som ønsker det kunne betale ned sin andel av fellesgjelda. For de som gjør dette vil det redusere de månedlige kostnadene vesentlig. For de som på sikt evt. skal selge leiligheten vil man ved nedbetaling kunne annonsere med langt lavere felleskostnader, som potensielt kan tiltrekke flere kjøpere.

Ref. årsregnskapet for 2024 hadde vi i snitt 327 098 kr i fellesgjeld per andel. Vi betalte i snitt 2 178 kr/mnd per andel i renter og avdrag. Rentesatsen er i dag 3,7 %, men fastrenteavtalen på lånet løper ut i år, og vi kan dermed anta at rentene kommer til å øke. Dersom man selv har en god låneavtale privat med bedre renter enn det vi får på fellesgjelda vil man evt. kunne søke hos banken om å øke sin personlige gjeld for å betale ned sin andel av fellesgjelda og dermed spare penger.

Obos skriver om noen av fordelene ved IN-ordning her:

https://www.obos.no/ny-bolig/artikler/generelle/individuell-nedbetaling-av-fellesgjeld-med-in-ordning/

Ulempen er at etablering og administrasjon av IN-ordning gir kostnader for borettslaget som helhet, uavhengig av hvor mange som velger å benytte seg av muligheten til individuell nedbetaling. Det er derfor krav om 2/3 flertall for å innføre ordningen. Kostnadene er som følger:

I etableringsåret: Etableringsgebyr 32 500 kr.

I påfølgende år: Årlig administrasjonsgebyr på 10 % av forretningsførerhonoraret. I 2024 utgjorde det 11 059 kr.

Dette tilsvarer en gjennomsnittlig månedlig kostnad per enhet på 54 kr første året og 18 kr i påfølgende år.

For de som eventuelt velger å benytte seg av ordningen medfører dette et engangsgebyr for den enkelte andel på 5 000 kr.

**Styrets innstilling**
Styret i Jordalgata 2 Borettslag har vurdert og sett på muligheten for å etablere en såkalt IN-ordning (Individuell Nedbetaling av fellesgjeld) i borettslaget, og legger med dette frem en vurdering av både fordeler og ulemper ved en slik ordning.

**Hva er en IN-ordning?**
En IN-ordning innebærer at andelseiere får anledning til å nedbetale sin andel av fellesgjelden helt eller delvis, individuelt og uten at dette påvirker borettslagets felles økonomi eller øvrige beboere.

**Argumenter for etablering av IN-ordning:**

1. **Økt individuell valgfrihet:** Andelseiere som ønsker å redusere eller fjerne fellesgjelden sin, får anledning til det.
2. **Reduserte månedlige felleskostnader:** De som velger å betale ned sin andel av fellesgjelden, vil få lavere månedlige felleskostnader (husleie).
3. **Økt attraktivitet for kjøpere:** Mulighet for IN-ordning kan gjøre borettslaget mer attraktivt for potensielle kjøpere som ønsker lavere månedlige kostnader.
4. **Ingen økonomisk risiko for borettslaget:** Ordningen tilrettelegges av forretningsfører eller långiver, og påvirker ikke fellesskapets økonomi.
5. **Tilrettelegger for bedre privat økonomisk planlegging:** Særlig gunstig for beboere med høyere egenkapital eller som ønsker å bli gjeldsfri raskere.

**Argumenter mot etablering av IN-ordning:**

1. **Administrativt merarbeid:** Etablering og drift av ordningen krever tilpasning i samarbeid med forretningsfører og långiver, og kan medføre økte administrative kostnader.
2. **Ulikhet i felleskostnader:** Ordningen kan skape ulikheter i husleienivået, noe som enkelte beboere kan oppfatte som urettferdig.
3. **Kompleksitet ved eierskifte:** Ved kjøp/salg må ny eier ta stilling til eventuell gjenstående individuell nedbetaling, noe som kan komplisere transaksjoner.
4. **Binding mot låneinstitusjon:** Borettslaget kan bli låst til én spesifikk bank eller forretningsfører for å kunne tilby IN-ordningen.

**Styrets innstilling:**

Styret **anbefaler** at borettslaget **etablerer en IN-ordning** i samarbeid med forretningsfører og långiver. Styret mener fordelene for beboerne, særlig økt fleksibilitet og individuell økonomisk kontroll, veier tyngre enn de administrative ulempene. Ordningen vil være frivillig og ikke påvirke de som ønsker å beholde sin andel av fellesgjelden.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen i Jordalgata 2 Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

**Vedlegg**

4. IN Saksfremstilling årsmøtet_Jordalgata 2 Borettslag.pdf

5. Kopi - IN Avtale borettslag _Jordalgata 2 Borettslag.pdf

6. Kopi - IN Avtale andelseier_Jordalgata 2 Borettslag.pdf

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Kvalifikasjoner og kompetanse for styremedlemmer:

- God kjennskap til borettslagets drift, økonomi og vedtekter.

- Evne til å samarbeide og ta ansvar for felles beslutninger.

- Økonomisk forståelse og evne til å analysere budsjetter.

- Tid og engasjement til å delta på møter og følge opp oppgaver.

- Erfaring fra ledelse, forhandlinger eller prosjektarbeid kan være en fordel.

**Innstilling**

Styret gleder seg stort over å få nye, engasjerte medlemmer med på laget! Vi har allerede hatt et svært godt samarbeid med Ramstad, og vi er overbeviste om at han vil tilføre ny energi og bidra positivt til videreutviklingen av Jordalgata 2 borettslag.

Vi foreslår også at Mahmoud Khazei Tabari fortsetter sitt viktige arbeid i styret. Med sin solide erfaring og sterke engasjement for borettslaget, ser vi på ham som en verdifull ressurs — og vi håper han vil ønske å ta på seg enda større ansvar fremover.



Med Didrik Byhring og Anders Jahnsen, som begge har flere års erfaring fra styrearbeidet, er vi sikre på at Jordalgata 2 borettslag står sterkt rustet for fremtiden. Sammen skaper vi et trygt, godt og levende bomiljø for alle beboere!

### Roller og kandidater

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

- Lars Røed Ramstad

  Jeg ønsker å stille som kandidat til styreledervervet. Min motivasjon er å opprettholde Jordalgata 2 som et godt sted å bo og sørge for at borettslaget forblir velholdt, samtidig som at kostnadsnivået holdes på et rimelig nivå.

  Jeg har vært beboer her i 4 år, og vært varamedlem i styret det siste året. Jeg er utdanna sivilingeniør og jobber med prosjektering og tilsyn av mekaniske konstruksjoner innen vannkraft. Jeg tror erfaringene med bl.a. å vurdere tilstand og vedlikeholdsbehov, beregne kostnader samt gjennomgå og utforme teknisk dokumentasjon kan komme godt med i styrearbeidet.

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

- Anders Jahnsen

  Hei,

  På bakgrunn av meldingen på Vibbo og de positive tilbakemeldingene jeg ser Anders får, foreslår jeg han til et verv i kommende styret. Det er viktig at vi fortsetter den gode trenden vi har sett i Jordalgata 2 borettslag, og jeg tror Anders kan bidra sterkt til dette.

  Jeg stiller også gjerne som varamedlem eller lignende om det skulle være behov.

  Med vennlig hilsen
  Jens Petter

- Didrik Byhring

  Det nåværende styret håper at Didrik Byhring, med sin erfaring fra to år i styret, ønsker å fortsette for en ny periode på to år. Didrik har vist stort engasjement, og styret ser svært positivt på at han viderefører arbeidet som allerede er påbegynt.

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

- Jens Petter Stavgar

  Han har vist interesse og styret vil gjerne ha nye medlemmer.

- Mahmoud  Khazei Tabari

  Styret foreslår at Mahmoud Khazei Tabari fortsetter sitt verv, og til og med kanskje ønsker seg et høyere verv.  Dette basert på tidligere erfaringer og engasjement for borettslaget.

## Styrets årsrapport

BORETTSLAGET JORDALGATA 2

Styrets medlemmer 2024-2025

Styreleder: Yassen Grozev

Styremedlem: Didrik Byhring

Styremedlem: Anders Jahnsen

**Oppgavefordeling:**

Styremedlem Jahnsen har hatt ansvar for renovering, teknisk møtevirksomhet, kommunikasjon med underleverandører, forhandling av avtaler og priser, samt planlegging av arbeider og innhenting av tilbud. Blant leverandører og samarbeidspartnere kan nevnes: Rørleggersentralen, Lynet Bredbånd, Firesafe, Datacall, Skan Kontroll AS, Rørlegger Andreas Kjus, Elektriker Lysglimt Elektro, Nassau garasjeport, Defigo, Romerike Lås, Andrzej Kurpiel (håndverker), maler Filip Gunnarsson og blikkenslager Martin Larsen.

Styreleder, Byhring og Jahnsen har felles hatt kommunikasjon med beboere. Jahnsen har hatt ansvar for kommunikasjon med OBOS, vaktmester Mohammad og renholder Karin, samt all dialog med sameiere, Rema 1000 (både leietaker og eier), Cafe Cito (eier og leietaker) og massasjestudio (leietaker og eier).

Jahnsen første godkjenning av regninger før styreleder gir siste godkjenning.

**Styrets arbeid 2024-2025:**

**Økonomi:**

Styret arbeider kontinuerlig for å drive borettslaget på en kostnadseffektiv måte uten at dette går på bekostning av estetikk eller kvalitet. Per 21.03.2025 har borettslaget kr 812 974,94 på driftskontoen og kr 140 464,10 på sparekontoen.

**Vedlikehold og rehabilitering:**

- Rehabilitering av plater på terrasser og i fellesarealer for estetisk oppgradering.

- Implementering av DEFIGO porttelefon for å øke sikkerheten etter tidligere tyveriforsøk.

- Merket alle garasjeplasser med nummer.

- Oppgradering av låssystemer med brikkeløsninger for enkel tilgang.

**Samarbeid med vaktmester og renhold:**

- Vaktmester Moa utfører sine plikter og ekstra oppgaver ved behov. Samarbeidet er tilfredsstillende.

- Renholder Karin gjør en utmerket jobb med å holde bygget rent, også ved ekstra oppdrag som vask av garasjevegger og fellesarealer.

**Sikkerhet og ordensforstyrrelser:**

- Ingen innbrudd eller alvorlige ordensforstyrrelser siste år. Tiltakene mot uønsket adferd har fungert godt.

- Politiet ble kontaktet av Jahnsen etter et tilfelle med narkomane ved garasjen, noe som har forbedret situasjonen. Det har ikke gjentatt seg.

- Vi har ikke hatt noen tyveri eller inntrengere det siste året.

**Tekniske systemer:**



- Heiskontroll gjennomført, store reparasjoner i 2023, ingen problemer registrert i etterkant.

- HMS-brannrutiner følges, men oppfordring om å ikke lagre ting utenfor dører.

- Vedlikehold av rørsystemet, inkludert halvårlige rørspylinger for å hindre fettavleiringer.

**Garasje og fellesarealer:**

- Renhold og ventilasjon i garasjen fungerer godt.

- Automatisk gressklipping sparer kostnader, og takterrassen vedlikeholdes av frivillige.

**Planlagte arbeider for 2025/26:**

- Rehabilitering/vedlikehold balkong mtp avskallingen som ble oppdaget i vinter.

- Ordne vannlekkasjen fra rør for utekran.

- Vedlikehold av værutsatte dører og vinduer.

- Utskifting av rustne bodvegger i garasjen.

- Reparasjon av garasjedekke med bom.

- Løsning på kondens og smuss ved venstre garasjevegg.

- Dialog med Rema 1000 om støy fra lasterampen.

- Se på mulighet for et boliglån med evt inn ordning for de beboere som måtte ønske det.

Mvh,

Styret

**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.

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

**Disponible midler**
Borettslagets 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.

**Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og 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.

**JORDALGATA 2 BORETTSLAG**
**ORG.NR. 985 470 138, KUNDENR. 5439**

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

## DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **420 169** | **717 559** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 751 787 | 265 120 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 | 10 500 | 10 500 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 15 | -513 596 | -491 655 |
| Reduksjon egenkapital i fellesanlegg | | -100 284 | -81 355 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **148 407** | **-297 390** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **568 576** | **420 169** |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

| | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 612 557 | 795 683 |
| Kortsiktig gjeld | -43 981 | -375 514 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **568 576** | **420 169** |



**JORDALGATA 2 BORETTSLAG**
**ORG.NR. 985 470 138, KUNDENR. 5439**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 959 568 | 2 953 024 | 2 962 000 | 2 956 812 |
| Andre inntekter | 3 | 1 250 | 1 100 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **2 960 818** | **2 954 124** | **2 962 000** | **2 956 812** |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -15 440 | -14 100 | -15 000 | -15 000 |
| Styrehonorar | 5 | -109 500 | -100 000 | -100 000 | -100 000 |
| Avskrivninger | 14 | -10 500 | -10 500 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -9 747 | -10 889 | -10 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -110 585 | -102 393 | -107 000 | -113 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -12 334 | -27 351 | -20 000 | -20 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -445 398 | -894 225 | -627 000 | -427 000 |
| Forsikringer | | 0 | 0 | -30 000 | 0 |
| Kommunale avgifter | 9 | -421 585 | -353 408 | -194 000 | -472 000 |
| Kostnader sameie | 19 | -152 963 | -169 545 | -253 000 | -253 000 |
| Energi/fyring | | -37 662 | -50 253 | -75 000 | -60 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -119 668 | -121 308 | -130 000 | -130 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -164 741 | -211 686 | -220 000 | -183 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-1 610 122** | **-2 065 657** | **-1 781 000** | **-1 783 000** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **1 350 696** | **888 467** | **1 181 000** | **1 173 812** |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 18 712 | 12 821 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -617 620 | -636 168 | -616 000 | -596 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-598 908** | **-623 347** | **-616 000** | **-596 000** |
| **ÅRSRESULTAT** | | **751 787** | **265 120** | **565 000** | **577 812** |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 751 787 | 265 120 | | |

**JORDALGATA 2 BORETTSLAG**
**ORG.NR. 985 470 138, KUNDENR. 5439**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 13 | 74 955 000 | 74 955 000 |
| Tomt | | 5 700 000 | 5 700 000 |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 19 | 288 332 | 188 048 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 8 312 | 18 812 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **80 951 644** | **80 861 860** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 1 273 | 84 151 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 11 794 | 10 109 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 459 026 | 565 859 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 140 464 | 135 564 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **612 557** | **795 683** |
| **SUM EIENDELER** | | **81 564 202** | **81 657 543** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 50 * 100 | | 5 000 | 5 000 |
| Opptjent egenkapital | | 7 310 313 | 6 558 526 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **7 315 313** | **6 563 526** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 16 354 908 | 16 868 504 |
| Borettsinnskudd | 16 | 57 850 000 | 57 850 000 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **74 204 908** | **74 718 504** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 63 785 | 36 545 |
| Leverandørgjeld | | 30 172 | 243 318 |
| Påløpte renter | | 3 306 | 54 842 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 40 809 |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 | -53 282 | 0 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **43 981** | **375 514** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **81 564 202** | **81 657 543** |
| Pantstillelse | 18 | 78 193 000 | 78 193 000 |
| Garantiansvar | 19 | 33 913 | 36 172 |

Oslo, 21.03.2025
Styret i Jordalgata 2 Borettslag

Yassen Ognianov Grozev /s/ Didrik Byhring /s/ Anders Jahnsen /s/



**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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**

| | |
|---|---|
| Lån/Renter | 1 306 788 |
| Felleskostnader | 1 252 440 |
| Garasjeleie | 277 940 |
| TV/Internett | 122 400 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **2 959 568** |

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

| | |
|---|---|
| Nettinnbetalinger | 500 |
| Nøkler | 750 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **1 250** |

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

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -15 440 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-15 440** |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 109 500.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 747.

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

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -12 334 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-12 334** |

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

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -350 367 |
| Drift/vedlikehold VVS | -52 337 |
| Drift/vedlikehold elektro | -12 488 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -926 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -13 106 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -16 175 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-445 398** |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -221 842 |
| Renovasjonsavgift | -199 744 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-421 585** |

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

| | |
|---|---|
| Annen leiekostnad | -7 158 |
| Annet driftsmateriale | -766 |
| Vaktmestertjenester | -78 355 |
| Renhold ved firmaer | -74 109 |
| Andre fremmede tjenester | -919 |
| Andre kontorkostnader | -90 |
| Bank- og kortgebyr | -3 343 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-164 741** |

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

| | |
|---|---|
| Renter bank | 8 578 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 7 549 |
| Andre renteinntekter | 2 585 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **18 712** |



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

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån | -615 994 |
| Andre rentekostnader | -1 626 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-617 620** |

**NOTE: 13**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Tilgang 2003 | 74 955 000 |
| **SUM BYGNINGER** | **74 955 000** |

Tomten ble kjøpt i 2003.
Gnr.231/bnr.230
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Gulvvaskemaskin | | |
| Tilgang 2020 | 52 500 | |
| Avskrevet tidligere | -33 688 | |
| Avskrevet i år | -10 500 | |
| | | 8 312 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **8 312** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-10 500** |

**NOTE: 15**

| | | |
|---|---|---|
| Obos-Banken AS | | |
| Fast rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 3,70 %. Løpetiden er 30 år. | | |
| Opprinnelig 2015 | -20 291 278 | |
| Nedbetalt tidligere | 3 422 774 | |
| Nedbetalt i år | 513 596 | |
| | | 16 354 908 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **16 354 908** |

**NOTE: 16**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Opprinnelig 2003 | -57 850 000 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-57 850 000** |

**NOTE: 17**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Annen kortsiktig gjeld | 53 282 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **53 282** |

**NOTE: 18**
**PANTSTILLELSE**
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 57 850 000 |
| Pantelån | 16 354 908 |
| **TOTALT** | **74 204 908** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

| | |
|---|---|
| Bygninger | 74 955 000 |
| Tomt | 5 700 000 |
| **TOTALT** | **80 655 000** |

**NOTE: 19**
**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**
Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 74,4976 % av Jorddalgata 2 Sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Jordalgata 2 Sameie og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Jordalgata 2 Sameie og utgjør kr 33 913.

Selskapets andel i Jordalgata 2 Sameie vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Jordalgata 2 Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i JORDALGATA 2 BORETTSLAG

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til JORDALGATA 2 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslaget 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
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4NTZL-7TVWX-2PYWX-8GDUA-EY8O0-XMFDY

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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."*

**Hodne, Bente**
**Partner**
*Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2025-04-03 20:39:19 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 4NTZL-7TVWV-2P7WX-8GDUX-EY8Q0-XMFDY*

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjeneesteleverandør.

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

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



**Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)**

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?
IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene
Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne
Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?
Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?
IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader
Jordalgata 2 Borettslag må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva.pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets vurdering
Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen i Jordalgata 2 Borettslagvedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

**Vedtak:**



**AVTALE OM TILRETTELEGGING AV INDIVIDUELL INNBETALING**

Det er i dag inngått følgende avtale mellom:

OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666, St. Olavs Plass

og
Jordalgata 2 Borettslag- org. nr 985470138 (heretter Borettslaget), c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass

**§ 1.**
*Bakgrunn og formål*

Borettslaget har Dato besluttet at borettslaget skal inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning om tilrettelegging av individuell innbetaling av Fellesgjeld (IN-avtale) for borettslagets andelseiere. Med Fellesgjeld forstås den gjeld som Borettslaget har overfor långiver, hvor andelseier ikke har noe personlig ansvar, men som etter en fordelingsnøkkel betjenes ved andelseiers betaling av felleskostnader til Borettslaget.

Formålet med nærværende avtale er at Borettslaget skal tilrettelegge for at andelseiere kan inngå avtale om individuell innbetaling innenfor rammene av nærværende avtale, slik at de som ønsker det, kan innbetale inntil et beløp svarende til den beregnede del av Fellesgjeld knyttet til andelseiers bolig. Slik innbetaling av Fellesgjeld vil gi andelseier reduserte månedlige felleskostnader. Andelseiers regresskrav mot borettslaget betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

**§ 2.**
*Krav til låneforhold for borettslaget*

Det settes krav til at borettslaget skal ha slått sammen sin låneportefølje i størst mulig grad og ha en ryddig økonomi. OBOS Eiendomsforvaltning AS kan bistå borettslaget med opprydding av låneforholdene.

Det vil også være et vilkår at borettslaget er tilknyttet en garantiordning for felleskostnadene. (f. eks avtale med OBOS Factoring AS eller Borettslagenes Sikringsordning AS).

Borettslaget gis rett til selv å velge hvilke lån som skal omfattes av denne avtale. Borettslaget kan kun inngå IN-avtale for 4 låneforhold med flytende rente. Lån med NIBOR-basert rente kan normalt ikke omfattes. Fastrentelån kan omfattes etter særlig avtale med OBOS Eiendomsforvaltning og långiver.

Følgende låneforhold skal omfattes av IN-avtale:

*1.* Lånenr Lånenummer stort kr Beløp hos Finansinstitusjon
*2.* Lånenr Lånenummer stort kr Beløp hos Finansinstitusjon

En forutsetning for avtalens gjennomføring er at långiver av de lån avtalen omfatter aksepterer de innbetalinger som foretas av andelseierne og de vilkår denne innbetaling skjer på.

**§ 3.**

*Fullmakt til OBOS Eiendomsforvaltning AS*

Borettslaget gir OBOS Eiendomsforvaltning AS alle nødvendige fullmakter for gjennomføring av nærværende avtale med vedlegg.

Fullmakten til OBOS Eiendomsforvaltning AS omfatter blant annet

- å foreta hel eller delvis innbetaling av Fellesgjeld overfor borettslagets kreditorer ved bruk av de innbetalinger andelseier foretar i henhold til IN-avtale mellom andelseier og borettslaget
- å påse at den enkelte innbetaling fra andelseier får forutsatt sikkerhet
- å inngå avtaler på vegne av borettslaget med borettslagets kreditorer og andelseiere for å gjennomføre denne IN-avtalen.

**§ 4.**

*Krav til innbetaling fra andelseier.*

For gjennomføring av denne avtale vil OBOS Eiendomsforvaltning AS på vegne av borettslaget inngå avtale med de enkelte andelseiere som vil tiltre IN-ordningen i samsvar med avtaleteksten i avtale om individuell innbetaling av fellesgjeld

Borettslaget er blant annet innforstått med at:

- andelseiernes innbetalinger er å anse som intervensjonsbetalinger
- andelseierne kun kan innbetale hele eller deler av Fellesgjelden ved avtalte terminforfall (lån med flytende rente), to ganger pr år/halvårlig.
- ved fastrentelån kan innbetaling kun skje på hvert rentereguleringstidspunkt
- minimumsbeløp pr. innbetaling pr. låneforhold er kr 60 000,-, dog slik at det ved siste innbetaling eller innbetaling av hele det beregnede beløp (jfr. §1,2.ledd) aksepteres et lavere beløp.
- andelseiers innbetaling må være OBOS Eiendomsforvaltning AS i hende senest 10 dager før terminforfall
- andelseiers innbetaling skjer til klientkonto som bestemt av OBOS Eiendomsforvaltning AS
- andelseier må betale et etableringsgebyr til OBOS Eiendomsforvaltning AS for inngåelse av IN-avtale

**§ 5.**

*Begrensninger i borettslagets låneopptak, refinansiering m.v*

Borettslaget har ikke anledning til å endre nedbetalingstid, avtale avdragsfrihet eller foreta opplåning av lån som omfattes av denne avtale. Borettslaget kan omplassere lånet i markedet forutsatt at ny långiver slutter seg til IN-avtalene.

Borettslaget har ikke anledning til å gi fritak for felleskostnader til andelseierne for den del av felleskostnadene som skal nyttes til betaling av renter eller avdrag på lån omfattet av IN-avtalen.

Borettslaget kan ikke nytte disponible midler til ekstraordinær nedbetaling av lån omfattet av IN-avtalen.



**§ 6.**

*Sikkerhet*

Den enkelte andelseier som helt eller delvis innbetaler i anledning IN-avtale, gis inntrederett i den panterett som sikrer IN-lånet og som långiver har tinglyst på borettslagets eiendom.

**§ 7.**

*Vederlag*

For arbeid i forbindelse med gjennomføring av denne avtale og oppfølging overfor kredittinstitusjoner, andelseiere mv, har OBOS Eiendomsforvaltning AS krav på et vederlag stort p.t. kr 32 500,- inkl. mva.

Vederlaget er et engangsvederlag og skal innbetales forskuddsvis fra borettslaget.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog p.t minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- pr. lån inkl. mva. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Vederlag for OBOS Eiendomsforvaltning AS arbeid i forbindelse med opprydding av borettslagets låneportefølje, jfr § 2, betales særskilt etter avtale. Borettslaget har fått seg forelagt alle avtaledokumenter knyttet til individualisering av Fellesgjeld.

**§ 8.**

*Varighet*

Denne avtale opphører når de låneforhold som er omfattet av avtalen er innløst.

Denne avtale opphører også parallelt med en eventuell oppsigelse av OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører. Borettslaget er innforstått med at skifte av forretningsfører er avhengig av aksept fra kreditor for de låneforhold som omfattes av IN-avtalen.

**§ 9.**

*Tvisteløsning*

Partene vedtar Oslo tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Oslo, den Dato 20År

for OBOS Eiendomsforvaltning AS for Jordalgata 2 Borettslag

…… ……

**AVTALE OM INDIVIDUELL INNBETALING AV FELLESGJELD (IN)**

Det er i dag inngått følgende avtale mellom:

Borettslaget Jordalgata 2 Borettslag (selskap nr. 5439), adresse c/o Postboks 6666, St. Olavs Plass, Oslo v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS (heretter Borettslaget)

og

andelseier(e)

(heretter kalt andelseier(ne)) til andel nr.  med borett til bolig  i Borettslaget.

§ 1.

*Bakgrunn og formål*

Borettslaget har vedtatt å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS hvorigjennom det samtykkes til at borettslagets andelseiere kan inngå IN-avtale. Formålet med avtalen er å gi andelseier(e) adgang til å innbetale inntil et beløp svarende til den beregnede del av borettslagets Fellesgjeld knyttet til andelseier(ne)s bolig. Med Fellesgjeld forstås den gjeld som borettslaget har overfor Långiver, hvor andelseier(e) ikke har noe personlig ansvar, men som etter en fordelingsnøkkel betjenes ved andelseiers betaling av felleskostnader til borettslaget. Ved slik innbetaling vil andelseier(ne) få et regresskrav mot Borettslaget som betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

Långiver er den bank/finansinstitusjon hvor borettslaget har de lån som omfattes av den avtale om tilrettelegging av individuell innbetaling som er inngått mellom borettslaget og OBOS Eiendomsforvaltning AS.

§ 2.

*Andelseier(ne)s forpliktelser og rettigheter*

Andelseier(ne) gis rett til å foreta hel eller delvis innbetaling av Fellesgjelden iht. den avtale som er inngått mellom Borettslaget og Långiver. Det forutsettes at andelseier er à jour med betaling av forfalte felleskostnader.

Andelseier(ne)s betaling går til direkte innbetaling på borettslagets lån hos Långiver. Innbetalingen gir andelseier(ne) et regresskrav mot Borettslaget som gir inntrederett i Långivers panterett (intervensjonsbetaling). Andelseier(ne)s regresskrav mot borettslaget betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

Andelseier(ne) kan kun innbetale ved ovennevnte låns terminforfall. Det kan ikke foretas innbetaling med beløp mindre enn kr 60 000,- pr. terminforfallstidspunkt pr. låneforhold, to ganger pr år/halvårlig unntatt når rest Fellesgjeld innbetales.

Andelseier(ne)s innbetaling må være kreditert klientkonto hos bank bestemt av OBOS Eiendomsforvaltning AS minimum 10 dager før terminforfall. Andelseier(ne) skal kontakte OBOS Eiendomsforvaltning AS v/ rådgiver eiendomsforvaltning forut for ønsket innbetaling, for å få oversendt betalingsinformasjon på sms/e-post.
OBOS Eiendomsforvaltning AS besitter på klientkonto det innbetalte beløp på vegne av andelseierne helt frem til beløpet er overført (innfrielse av gjeld overfor) borettslagets långiver. Andelseier(ne) kan ikke tilbakekalle innbetaling etter at beløpet er kreditert konto.



Dersom beløpet ikke er kreditert konto minimum 10 dager før terminforfall, kan ikke (innfrielse) innbetaling av Fellesgjeld gjennomføres for dette terminforfall for andelseier(ne). Det innbetalte beløp vil tilbakebetales til andelseier(ne).

Renter på det innbetalte beløpet i perioden fra beløpet er kreditert konto til innfrielse overfor långiver tilfaller OBOS Eiendomsforvaltning AS.

§ 3.

*Borettslagets forpliktelser*

Dersom borettslaget har avtale om IN for flere lån, kan andelseier(ne) selv velge hvilke lån som skal nedbetales. Beløpet vil innbetales borettslagets långiver ved terminforfall.

Fra samme tidspunkt vil andelseier(ne) få endret sin andel av kapitalkostnader som inngår i felleskostnadene. Ved hver innbetaling vil andelseier(ne) motta en ny giro med nytt terminbeløp for felleskostnader.

Borettslaget forplikter seg til ikke å foreta disposisjoner som medfører at de(n) innbetalende andelseier(e) blir forfordelt i forhold til de andelseiere som ikke innbetaler i henhold til egen IN-avtale. Se avtale mellom borettslaget og OBOS Eiendomsforvaltning AS § 5.

§ 4.

*Sikkerhet*

Ved innbetaling overfor borettslagets långiver, vil OBOS Eiendomsforvaltning AS kreve oversendelse av kvittering fra Långiver, hvor Långiver bekrefter at innbetalingen gir andelseier(ne) et regresskrav mot Borettslaget som gir inntrederett i Långivers panterett. Andelseier(ne)s regresskrav gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.
Andelseier(e) vil motta en bekreftelse på innbetalingen.
Andelseier(ne) gir OBOS Eiendomsforvaltning AS fullmakt til å inngå avtale med Långiver som forutsetning for gjennomføring av denne avtale.

OBOS Eiendomsforvaltning AS på vegne av andelseier(ne) og Borettslaget kan samtykke til at Långiver viker prioritet med sitt pantedokument for nødvendige låneopptak, forutsatt at det foreligger generalforsamlingsvedtak iht. lov om Borettslag § 8-9.

Andelseier(ne) gir herved OBOS Eiendomsforvaltning AS fullmakt til å oppbevare og disponere over kvitteringen som långiver utsteder i forbindelse med innbetalinger foretatt av andelseierne.

OBOS Eiendomsforvaltning AS holder oversikt over alle innbetalinger foretatt etter denne avtale, og påser at innbetalte beløp gir reduserte månedlige felleskostnader, samt inntrederett i Långivers panterett.
Andelseier(ne) er gjort kjent med at hans innbetaling av Fellesgjeld (regresskravet) ved eventuell tvangsrealisasjon av borettslaget vil få sideordnet prioritet med de andre innbetalende andelseiere og at det innbyrdes mellom disse gis forholdsmessig dekning.

§ 5.

*Overføring av andel i borettslaget*

Dersom andelseieren(ne) overfører andelen i borettslaget, overtar ny eier alle rettigheter knyttet til innbetalinger som er foretatt iht. denne avtale.

§ 6.

*Vederlag*

For arbeid i forbindelse med etablering og oppfølging av denne avtalen betaler andelseier(ne) p.t. kr 5 000,- inkl. mva. til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Vederlaget er et engangsvederlag og skal innbetales ved etablering av avtalen.

§ 7.

*Varighet*

Denne avtale opphører når de låneforhold som borettslaget har inngått IN-avtale om og som er omfattet av avtalen er innløst.
Frem til avtalens opphør kan avgitte fullmakter ikke trekkes tilbake.

Andelseier(ne) er innforstått med at ved skifte av forretningsfører vil borettslagets avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS opphøre slik at alle forpliktelser som påhviler OBOS Eiendomsforvaltning AS i forbindelse med IN-avtalen opphører.

§ 8.

*Tvisteløsning*

Partene vedtar Oslo tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Sted, den Dato

| | |
|---|---|
| --- | --- |
| Borettslaget v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS | Andelseier(ne) |



REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 8.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.05.25
**Selskapsnummer:** 5439 **Selskapsnavn:** JORDALGATA 2 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

### Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Årsmøtet velger OBOS sin representant, Caroline Tyrén, som møteleder

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitne**

Styret foreslår at Bitte Hepsø som protokollvitne.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- [ ] For
- [ ] Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000

- [ ] For
- [ ] Mot

**Sak 6 Etablering av IN-ordning**

Generalforsamlingen i Jordalgata 2 Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

- [ ] For
- [ ] Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- [ ] Lars Røed Ramstad

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- [ ] Anders Jahnsen
- [ ] Didrik Byhring

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

- [ ] Jens Petter Stavgar
- [ ] Mahmoud Khazei Tabari



OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

## Protokoll til årsmøte 2025 for JORDALGATA 2 BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 985470138
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. mai kl. 09:00 til 11. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36.

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.

**Styrets innstilling**
Styret foreslår at OBOS sin representant velges som møteleder for årsmøtet. Dette sikrer en profesjonell og strukturert gjennomføring av møtet, med en nøytral leder som har erfaring med å håndtere årsmøter og følge gjeldende regelverk.

**Forslag til vedtak:**
Årsmøtet velger OBOS sin representant, Caroline Tyrén, som møteleder

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**
Styret stiller seg bak flertallet om dette.

**Forslag til vedtak:**
Styret foreslår at Bitte Hepsø som protokollvitne.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**



Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 100 000

**Styrets innstilling**
Styret anbefaler at honoraret forblir uendret for femte år på rad. Vi mener det er hensiktsmessig å videreføre dagens nivå uten økning, i tråd med selskapets prioritering av kostnadskontroll og ansvarlig ressursbruk.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 6. Etablering av IN-ordning

Fremmet av: Lars Røed Ramstad

Foreslår at det etableres ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Med individuell nedbetaling vil de som ønsker det kunne betale ned sin andel av fellesgjelda. For de som gjør dette vil det redusere de månedlige kostnadene vesentlig. For de som på sikt evt. skal selge leiligheten vil man ved nedbetaling kunne annonsere med langt lavere felleskostnader, som potensielt kan tiltrekke flere kjøpere.

Ref. årsregnskapet for 2024 hadde vi i snitt 327 098 kr i fellesgjeld per andel. Vi betalte i snitt 2 178 kr/mnd per andel i renter og avdrag. Rentesatsen er i dag 3,7 %, men fastrenteavtalen på lånet løper ut i år, og vi kan dermed anta at rentene kommer til å øke. Dersom man selv har en god låneavtale privat med bedre renter enn det vi

får på fellesgjelda vil man evt. kunne søke hos banken om å øke sin personlige gjeld for å betale ned sin andel av fellesgjelda og dermed spare penger.

Obos skriver om noen av fordelene ved IN-ordning her:

https://www.obos.no/ny-bolig/artikler/generelle/individuell-nedbetaling-av-fellesgjeld-med-in-ordning/

Ulempen er at etablering og administrasjon av IN-ordning gir kostnader for borettslaget som helhet, uavhengig av hvor mange som velger å benytte seg av muligheten til individuell nedbetaling. Det er derfor krav om 2/3 flertall for å innføre ordningen. Kostnadene er som følger:

I etableringsåret: Etableringsgebyr 32 500 kr.

I påfølgende år: Årlig administrasjonsgebyr på 10 % av forretningsførerhonoraret. I 2024 utgjorde det 11 059 kr.

Dette tilsvarer en gjennomsnittlig månedlig kostnad per enhet på 54 kr første året og 18 kr i påfølgende år.

For de som eventuelt velger å benytte seg av ordningen medfører dette et engangsgebyr for den enkelte andel på 5 000 kr.

**Styrets innstilling**
Styret i Jordalgata 2 Borettslag har vurdert og sett på muligheten for å etablere en såkalt IN-ordning (Individuell Nedbetaling av fellesgjeld) i borettslaget, og legger med dette frem en vurdering av både fordeler og ulemper ved en slik ordning.

**Hva er en IN-ordning?**
En IN-ordning innebærer at andelseiere får anledning til å nedbetale sin andel av fellesgjelden helt eller delvis, individuelt og uten at dette påvirker borettslagets felles økonomi eller øvrige beboere.

**Argumenter for etablering av IN-ordning:**

1. **Økt individuell valgfrihet:** Andelseiere som ønsker å redusere eller fjerne fellesgjelden sin, får anledning til det.
2. **Reduserte månedlige felleskostnader:** De som velger å betale ned sin andel av fellesgjelden, vil få lavere månedlige felleskostnader (husleie).
3. **Økt attraktivitet for kjøpere:** Mulighet for IN-ordning kan gjøre borettslaget mer attraktivt for potensielle kjøpere som ønsker lavere månedlige kostnader.
4. **Ingen økonomisk risiko for borettslaget:** Ordningen tilrettelegges av forretningsfører eller långiver, og påvirker ikke fellesskapets økonomi.
5. **Tilrettelegger for bedre privat økonomisk planlegging:** Særlig gunstig for beboere med høyere egenkapital eller som ønsker å bli gjeldsfri raskere.

**Argumenter mot etablering av IN-ordning:**

1. **Administrativt merarbeid:** Etablering og drift av ordningen krever tilpasning i samarbeid med forretningsfører og långiver, og kan medføre økte administrative kostnader.
2. **Ulikhet i felleskostnader:** Ordningen kan skape ulikheter i husleienivået, noe som enkelte beboere kan oppfatte som urettferdig.
3. **Kompleksitet ved eierskifte:** Ved kjøp/salg må ny eier ta stilling til eventuell gjenstående individuell nedbetaling, noe som kan komplisere transaksjoner.
4. **Binding mot låneinstitusjon:** Borettslaget kan bli låst til én spesifikk bank eller forretningsfører for å kunne tilby IN-ordningen.



**Styrets innstilling:**
Styret **anbefaler** at borettslaget **etablerer en IN-ordning** i samarbeid med forretningsfører og långiver. Styret mener fordelene for beboerne, særlig økt fleksibilitet og individuell økonomisk kontroll, veier tyngre enn de administrative ulempene. Ordningen vil være frivillig og ikke påvirke de som ønsker å beholde sin andel av fellesgjelden.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen i Jordalgata 2 Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 7. Valg av tillitsvalgte

Kvalifikasjoner og kompetanse for styremedlemmer:

- God kjennskap til borettslagets drift, økonomi og vedtekter.

- Evne til å samarbeide og ta ansvar for felles beslutninger.

- Økonomisk forståelse og evne til å analysere budsjetter.

- Tid og engasjement til å delta på møter og følge opp oppgaver.

- Erfaring fra ledelse, forhandlinger eller prosjektarbeid kan være en fordel.

**Innstilling**
Styret gleder seg stort over å få nye, engasjerte medlemmer med på laget! Vi har allerede hatt et svært godt samarbeid med Ramstad, og vi er overbeviste om at han vil tilføre ny energi og bidra positivt til videreutviklingen av Jordalgata 2 borettslag.

Vi foreslår også at Mahmoud Khazei Tabari fortsetter sitt viktige arbeid i styret. Med sin solide erfaring og sterke engasjement for borettslaget, ser vi på ham som en verdifull ressurs — og vi håper han vil ønske å ta på seg enda større ansvar fremover.

Med Didrik Byhring og Anders Jahnsen, som begge har flere års erfaring fra styrearbeidet, er vi sikre på at Jordalgata 2 borettslag står sterkt rustet for fremtiden. Sammen skaper vi et trygt, godt og levende bomiljø for alle beboere!

**Styreleder (1 år)**
Følgende ble valgt:
Lars Røed Ramstad (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lars Røed Ramstad

**Styremedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:

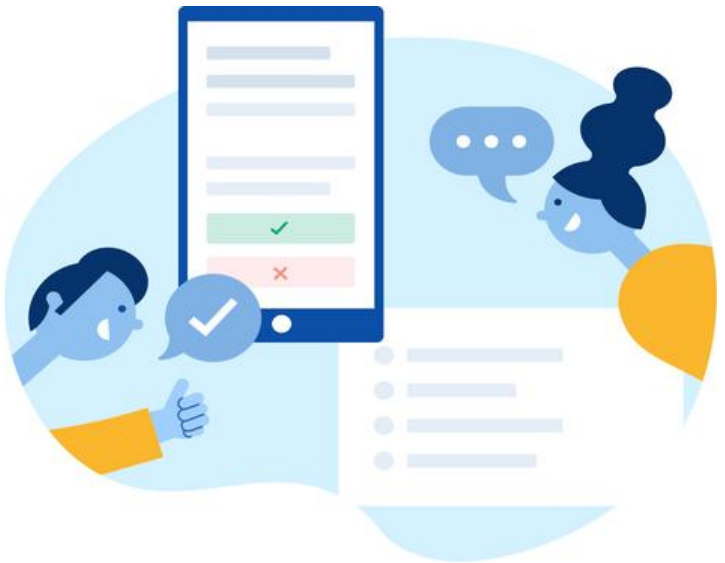
Didrik Byhring (31 stemmer)
Anders Jahnsen (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Didrik Byhring
Anders Jahnsen

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Mahmoud  Khazei Tabari (31 stemmer)
Jens Petter Stavgar (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mahmoud  Khazei Tabari
Jens Petter Stavgar



# Ekstraordinært årsmøte 2023

Jordalgata 2 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 24. juni - 27. juni 2023

## Velkommen til årsmøte i Jordalgata 2 Borettslag

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

**Digital avstemning:**
Avstemningen åpner 24. juni kl. 09:00 og lukker 27. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5439

**Hvordan deltar du digitalt?**

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

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i Jordalgata 2 Borettslag**

Sak 1
## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**
Bendik Hoff Hjort er valgt.

---

Sak 2
## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**
Bitte Hepsø og Kari Jahnsen er valgt.

---

Sak 3
## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**
Møteinnkallingen godkjennes

---



Sak 4
## Valg av tillitsvalgte

**Innstilling**
*Styret tenker at å leie inn en ekstern styreleder ikke vil ha samme engasjement som en beboer som faktisk bor i bygget. I tillegg vil kostnadene være betydelig høyere. Styret stiller seg derfor bak Yassen Grozev som styrelederkandidat.*

**Roller og kandidater**

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

- Styret innhenter tilbud og ansetter ekstern styreleder .
  Forslag fremmet av Sidsel. F Hagen:
  "Jeg foreslår å leie inn en ekstern styreleder, som kan lede borettslaget i god skikk sammen med lokale styremedlemmer."
- Yassen Ognianov Grozev
  Yassen Grozev har sittet sammen med styreleder Anders Jahnsen i tidligere styre. Han har samarbeidet godt med styreleder Anders Jahnsen og tatt over de oppgaver til styremedlem som trakk seg pga mistillit. Han har utført en god styrejobb i sin tid i styret.

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

- Anders Jahnsen
  Anders Jahnsen har som tidligere styreleder vist stort engasjement for borettslaget og har bred byggfaglig kompetanse som er svært nyttig for styrets arbeid.
- Didrik Byhring
  Didrik Byhring har rykket om som styremedlem fra vara. Han har kommet inn og vist engasjement på møter og har som tidligere styreleder vist stort engasjement for borettslaget og har bred byggfaglig kompetanse som er svært nyttig for styrets arbeid. Nåværende styret etter samtale med han tror han ville være en god ressurs.

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aslak Tveito
  Aslak Tveito etter samtale har en veldig pliktoppfyllende holdning til sitt arbeid. Han har vist evnen til å håndtere samtaler med styremedlemmer produktiv måte, og har

skapt gode relasjoner gjennom disse samtalene. Vi tror han vil være en god kandidat som varamedlem.

- Lars Ramstad
  Lars Ramstad har vist  positivt engasjement for borettslaget og kom med konstruktive og tydelige forslag på generalforsamlingen. Motiverte og kunnskapsrike personer er svært nyttig for borettslaget å ha tilgjengelig.
- Mahmoud Khazei Tabari
  Mahmoud Khazei Tabari har kjennskap til overvåking og behandling av personvernopplysninger og vil være en ressurs for styret. Dette med mere. Han har vist interesse på generalforsamlingen. Nåværende styret etter samtale med han tror han ville være en god ressurs.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 24.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.06.23
**Selskapsnummer:** 5439 **Selskapsnavn:** Jordalgata 2 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

### Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Bendik Hoff Hjort er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Bitte Hepsø og Kari Jahnsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

**Sak 4 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- ☐ Styret innhenter tilbud og ansetter ekstern styreleder .
- ☐ Yassen Ognianov Grozev

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- ☐ Anders Jahnsen
- ☐ Didrik Byhring

**Varamedlem** (kun 3 skal velges)

- ☐ Aslak Tveito
- ☐ Lars Ramstad
- ☐ Mahmoud Khazei Tabari

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS

**OBOS Eiendoms-forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

## Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Jordalgata 2 Borettslag

**Organisasjonsnummer:** 985470138
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. juni kl. 09:00 til 27. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 42.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Bendik Hoff Hjort er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 2. Valg av protokollvitner

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

> **Forslag til vedtak:**
> Bitte Hepsø og Kari Jahnsen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**



Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 4. Valg av tillitsvalgte

**Innstilling**
*Styret tenker at å leie inn en ekstern styreleder ikke vil ha samme engasjement som en beboer som faktisk bor i bygget. I tillegg vil kostnadene være betydelig høyere. Styret stiller seg derfor bak Yassen Grozev som styrelederkandidat.*

**Styreleder (1 år)**
Følgende ble valgt:
Yassen Ognianov Grozev (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Styret innhenter tilbud og ansetter ekstern styreleder .
Yassen Ognianov Grozev

**Styremedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
Didrik Byhring (38 stemmer)
Anders Jahnsen (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Didrik Byhring
Anders Jahnsen

**Varamedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Lars Ramstad (36 stemmer)
Mahmoud Khazei Tabari (36 stemmer)
Aslak Tveito (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lars Ramstad
Mahmoud Khazei Tabari
Aslak Tveito

**Signert av**

| Møteleder | Protokollvitne | Protokollvitne |
|---|---|---|
| *Bendik Hoff Hjort /s/* | *Bitte Hepsø /s/* | *Kari Jahnsen /s/* |

Skatteetaten

Dato
22.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

**Bekreftelse på formuesverdi:**

**Kommune: 0301 OSLO**

Organisasjonsnr 985 470 138 Andelsnr 39

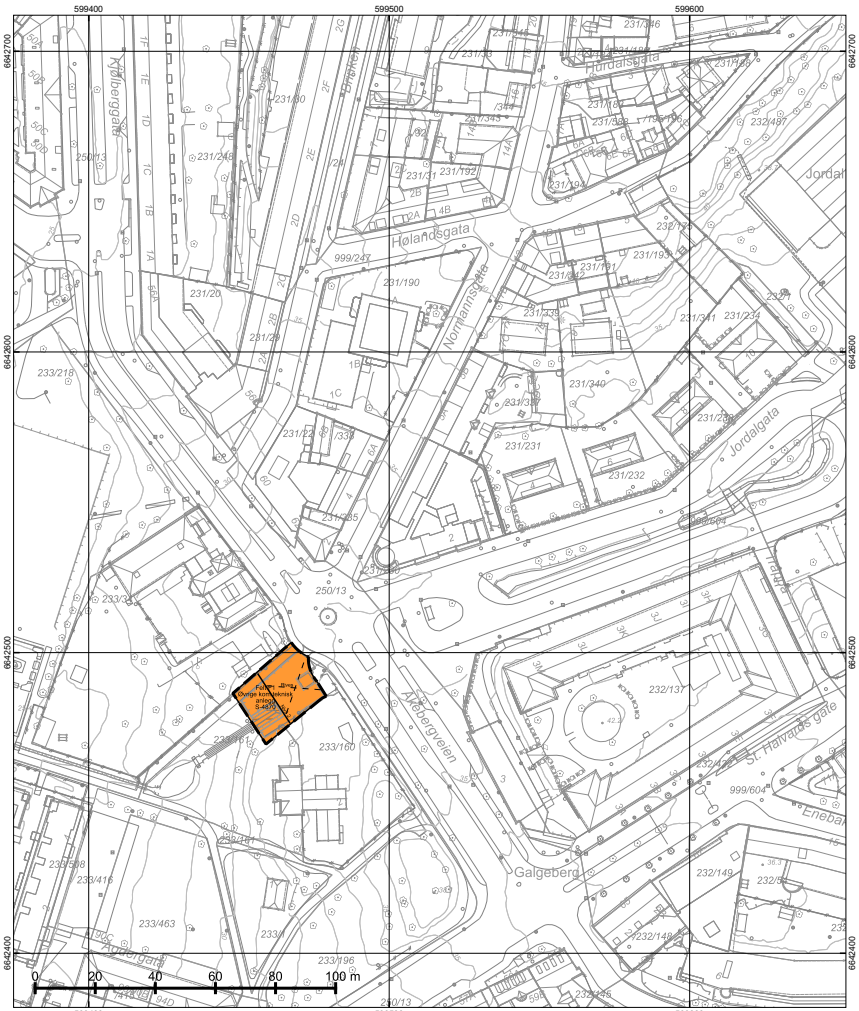
**Eiendommens adresse:**

Jordalgata 2, 0657 OSLO

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 1 499 394 |
| Som sekundærbolig: | kr 5 997 576 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

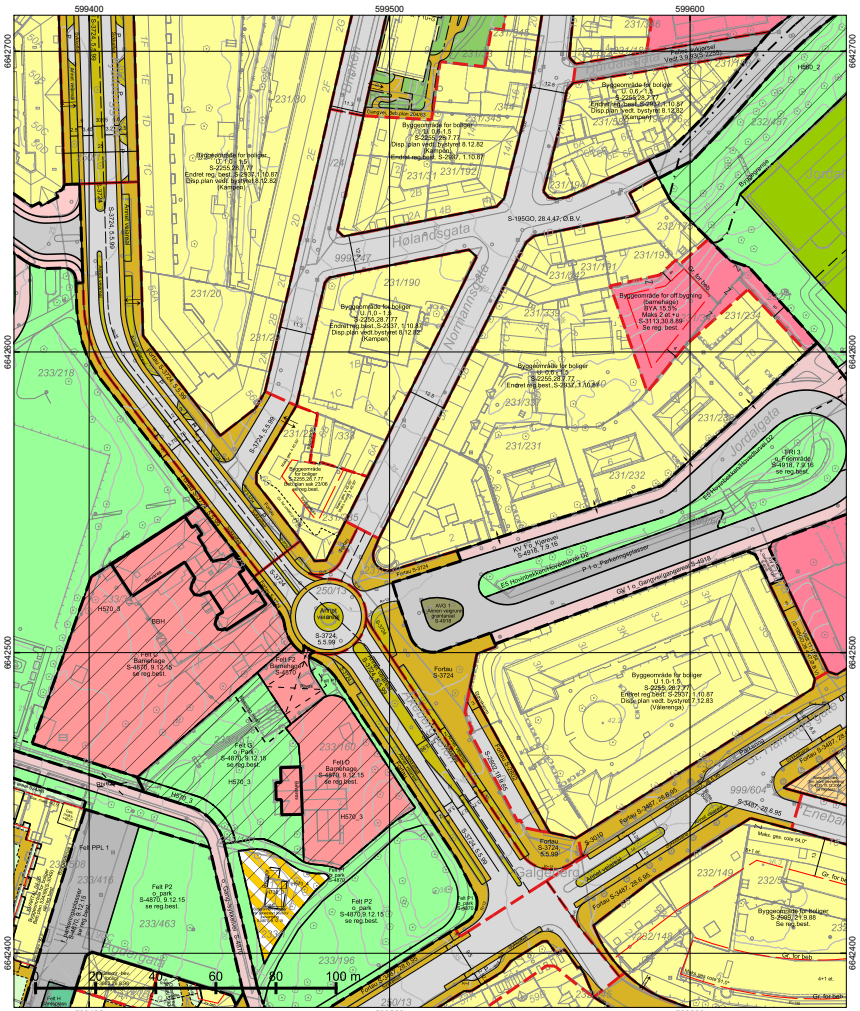
## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 147648/ 86519607
Deres ref.:
Adresse: Jordalgata 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/230

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




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.09.2025
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 147648/ 86519607
Deres ref.:
Adresse: Jordalgata 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/230

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)

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1161 - Barnehage
- 1400 - Idrettsanlegg
- 1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg
- 1620 - Gårdsplass
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2080 - Parkering
- 2083 - Parkeringshus/ -anlegg
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

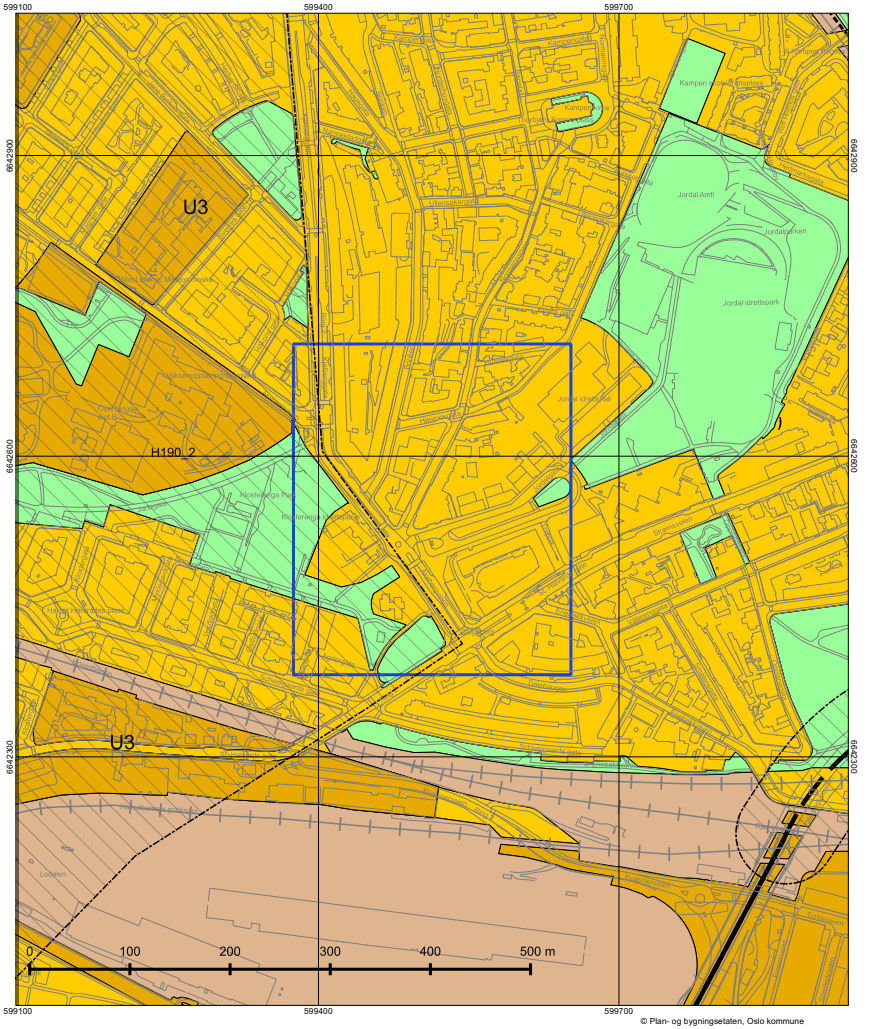
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147648/86519607
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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siril Sloreby
JORDALGATA 2

Dato: 22.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519607
8768334

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.231 BNR. 230

Vi viser til bestilling av 20250922 for JORDALGATA 2.

**GNR. 231 BNR. 230**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.10.1925.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

**1184 m²**

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

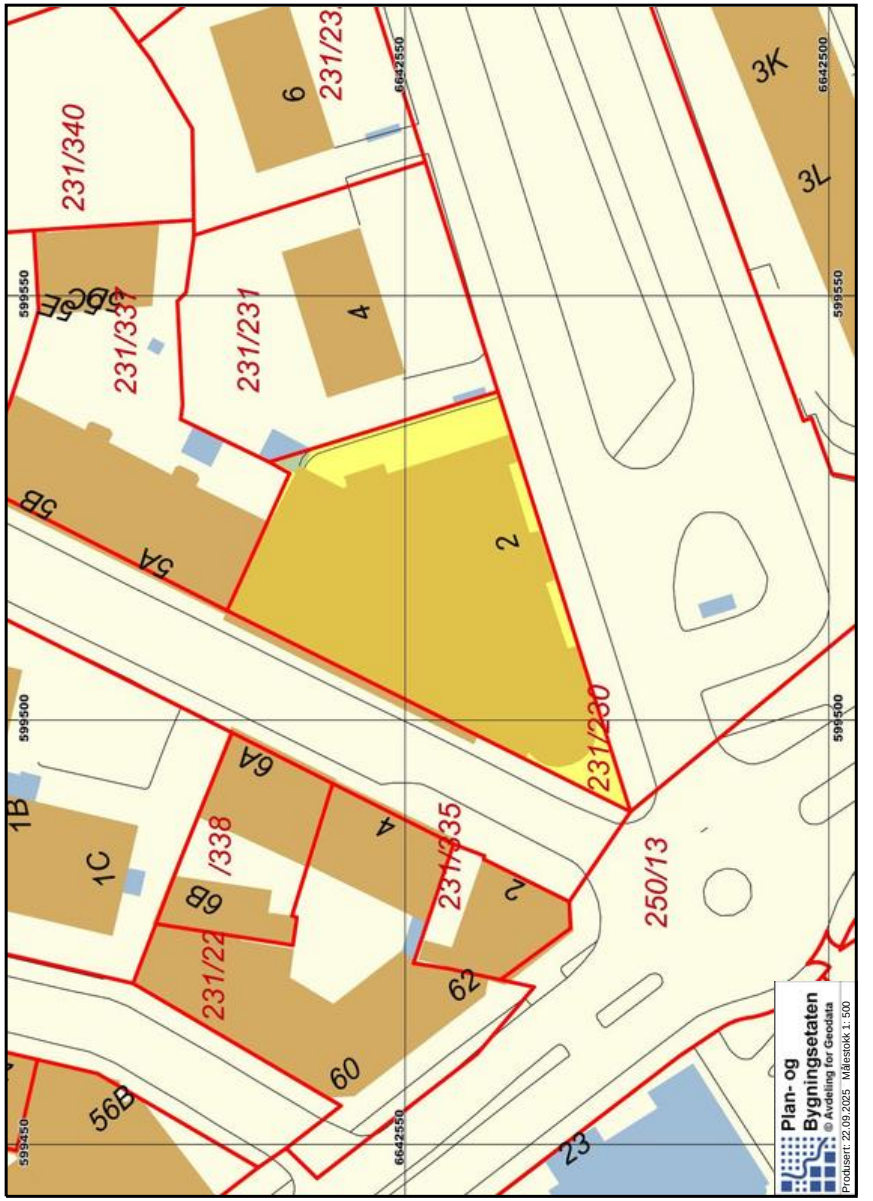
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

# S-3724

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Kjølberg- gata, østre del av Åkebergveien og Tøyenkrysset som omreg. til: -byggeomr.: industri,kontor,forretn.-off.traf.omr.:vei,parkering fortau,holdepl.,sykkelfelt,annet veiareal-friområde:park.

**Vedtaksdato:** 05.05.1999
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 199104193
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** OSLO LOKAL
**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
**Knytning(er) mot andre planer:** 8066495

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KJØLBERGGATA, ØSTRE DEL AV ÅKEBERGVEIEN OG TØYENKRYSSET**

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:

| | |
|---|---|
| - byggeområder: | industri, kontor, forretning |
| - offentlige trafikkområder: | vei, parkering, fortau, holdeplass, sykkelfelt, annet veiareal |
| friområder: | park |

§ 3. Det skal lages plan for beplantning i forbindelse med plan for opparbeidelse. Utforming og materialvalg på fortau, parkeringslommer, kantsteinsetting etc skal gjøres i samarbeid mellom forslagsstiller og Samferdselsetaten. Plan for beplantning skal gjøres i samarbeid med Park- og idrettsetaten.

**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
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune

**Plan- og bygningsetaten**

# Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

**Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.**

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

*Sist revidert 23.07.2013*

## Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

**Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer**
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

**Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen**
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

**Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12**
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

**Plan- og bygningsetaten**
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA



I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

**Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo**
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

# S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

**Vedtaksdato:** 28.07.1977
**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 197701394
**Lovverk:** BL 1965
**Høydereferanse:** OSLO LOKAL
**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**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
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

---

**S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**

**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

***Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.***

***Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.***

***Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.***

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

# NOTATBLAD

| | |
|---|---|
| **Arbeidssted** (Matrisenummer, adresse) | Jordalgata 2 |
| Saksnummer | 200013577 |
| **Arbeidets og bygningens art** | |
| Innlevert | 19.12.2000 |
| **Tiltakshaver** | |
| **Ansvarlig søker** | |

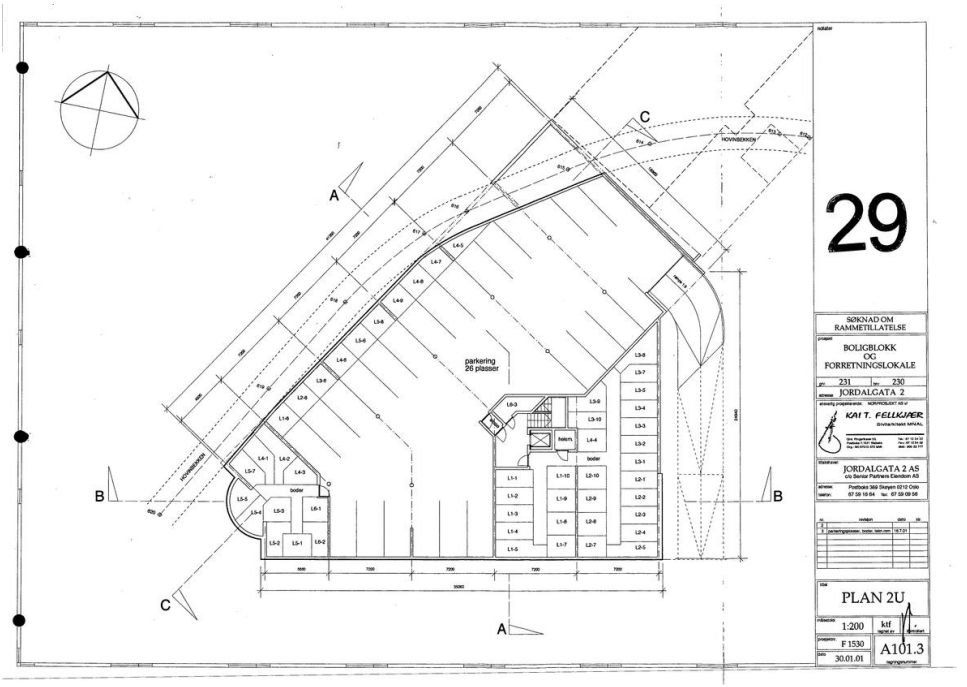
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | 16 | | 31 | v | 46 | | 61 | | 76 | | 91 | | | | | | | |
| 2 | | 17 | | 32 | v | 47 | | 62 | | 77 | | 92 | | | | | | | |
| 3 | | 18 | | 33 | v | 48 | | 63 | | 78 | | 93 | | | | | | | |
| 4 | | 19 | | 34 | v | 49 | | 64 | | 79 | | 94 | | | | | | | |
| 5 | | 20 | | 35 | v | 50 | | 65 | | 80 | | 95 | | | | | | | |
| 6 | | 21 | | 36 | v | 51 | | 66 | | 81 | | 96 | | | | | | | |
| 7 | | 22 | | 37 | v | 52 | | 67 | | 82 | | 97 | | | | | | | |
| 8 | | 23 | | 38 | ✓ | 53 | | 68 | | 83 | | 98 | | | | | | | |
| 9 | | 24 | | 39 | v | 54 | | 69 | | 84 | | 99 | | | | | | | |
| 10 | | 25 | | 40 | v | 55 | | 70 | | 85 | | 100 | | | | | | | |
| 11 | | 26 | | 41 | v | 56 | | 71 | | 86 | | | | | | | | | |
| 12 | | 27 | | 42 | v | 57 | | 72 | | 87 | | | | | | | | | |
| 13 | | 28 | | 43 | v | 58 | | 73 | | 88 | | | | | | | | | |
| 14 | | 29 | ✓ | 44 | √ | 59 | | 74 | | 89 | | | | | | | | | |
| 15 | | 30 | V | 45 | | 60 | | 75 | | 90 | | | | | | | | | |

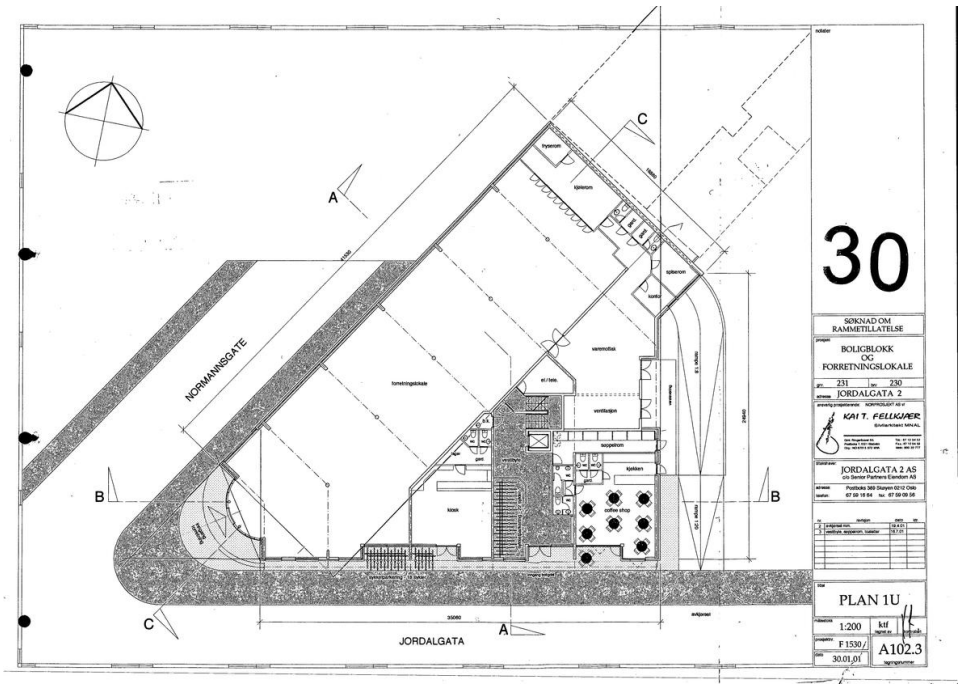
App. 23/8 -01 Igangs. 25/1 -02 Tatt i bruk: 12/03-2003

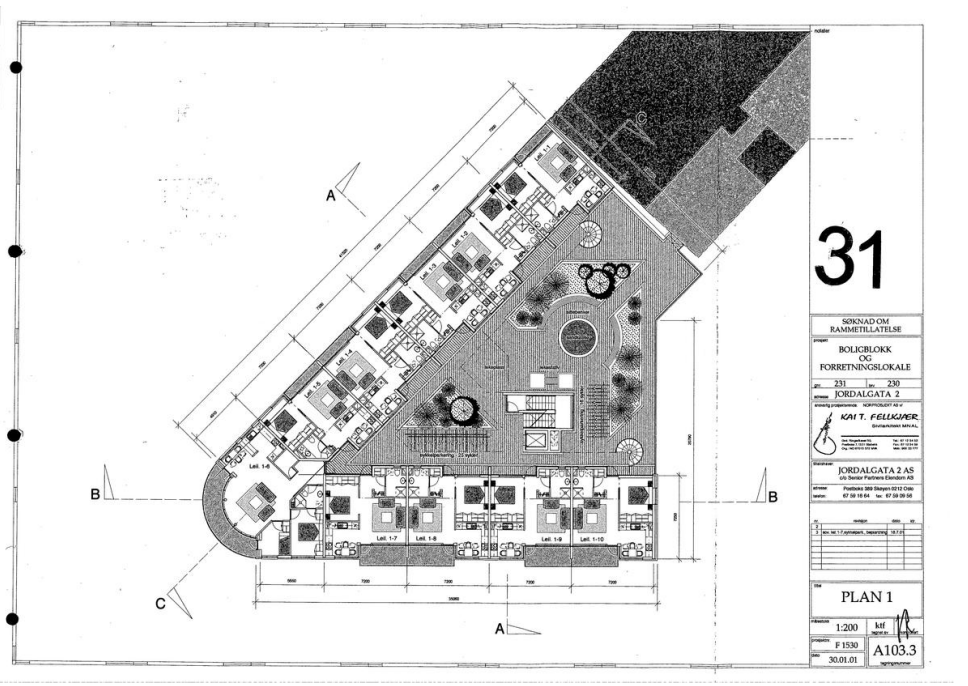
Dig. byggelinje

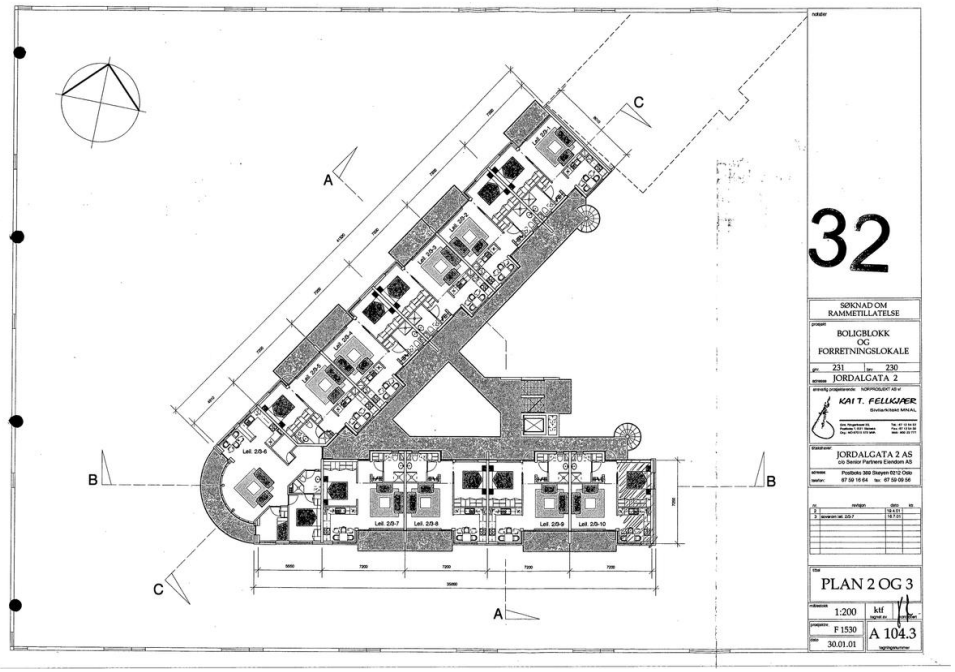
Godkj. 23/8 -01 Igangs. 25/1 -02 Tatt i bruk: 12/03-2003

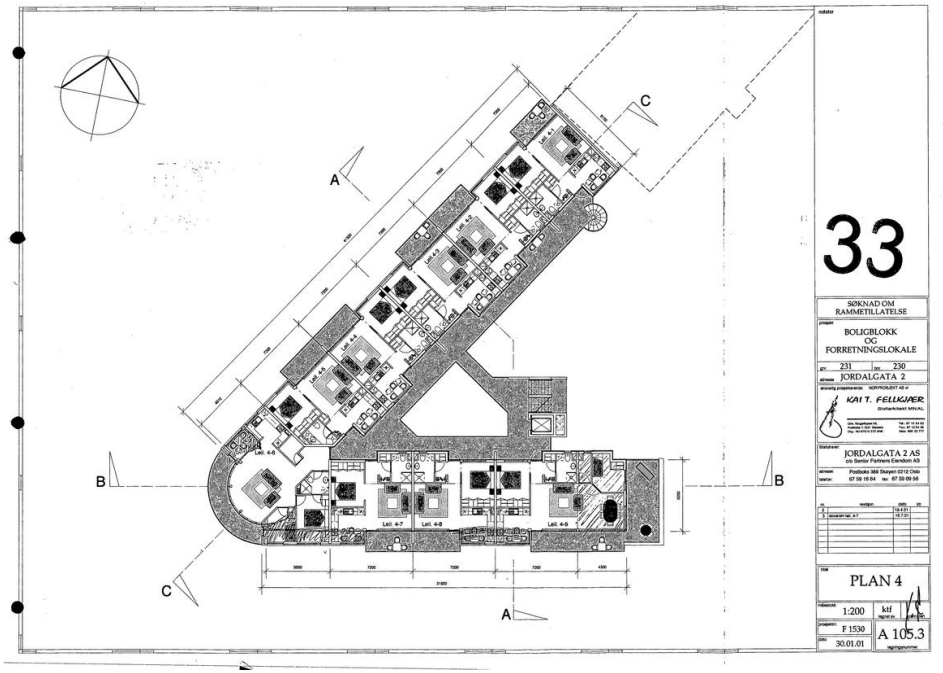
Nr. 18.792 sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2000

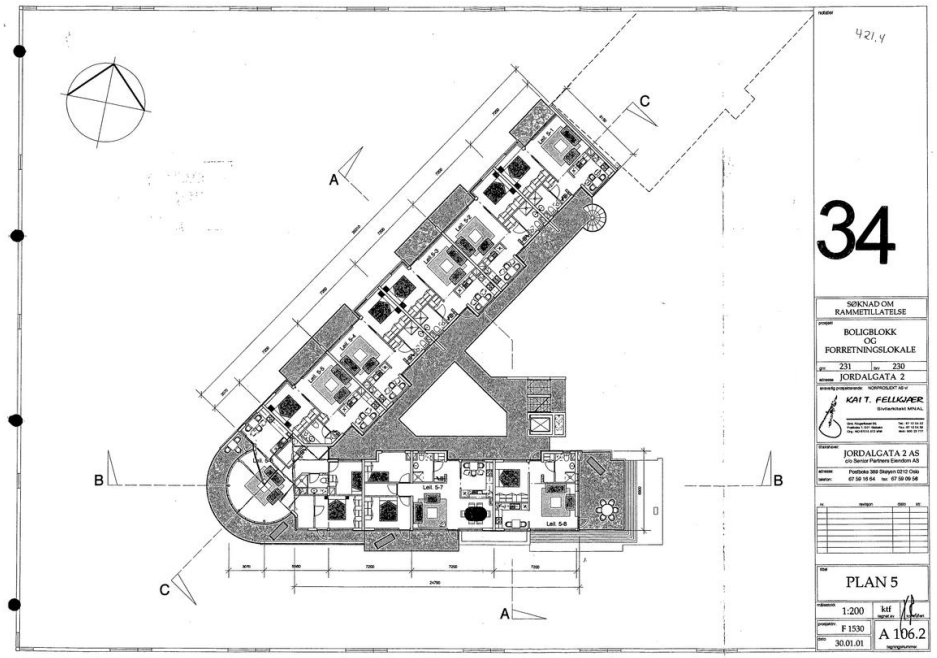


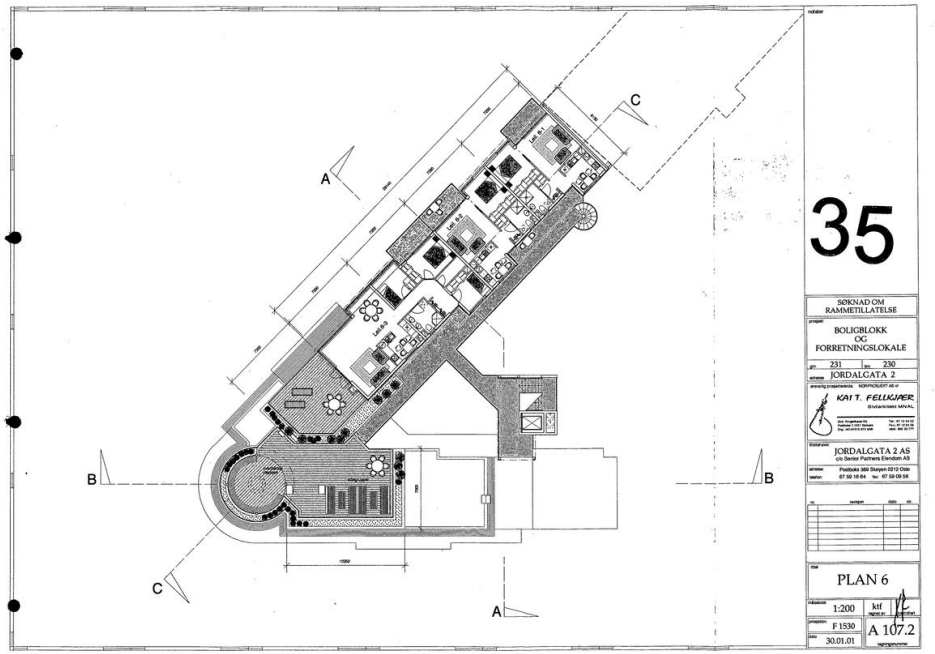

30
NORMANNSGATE
JORDALGATA
A
B
C
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
BOLIGBLOKK OG FORRETNINGSLOKALE
JORDALGATA 2
KAI T. FELLGJER
JORDALGATA 2 AS
c/o Senior Partners Eiendom AS
PLAN 1U
1:200
F 1530
A102.3
30.01.01

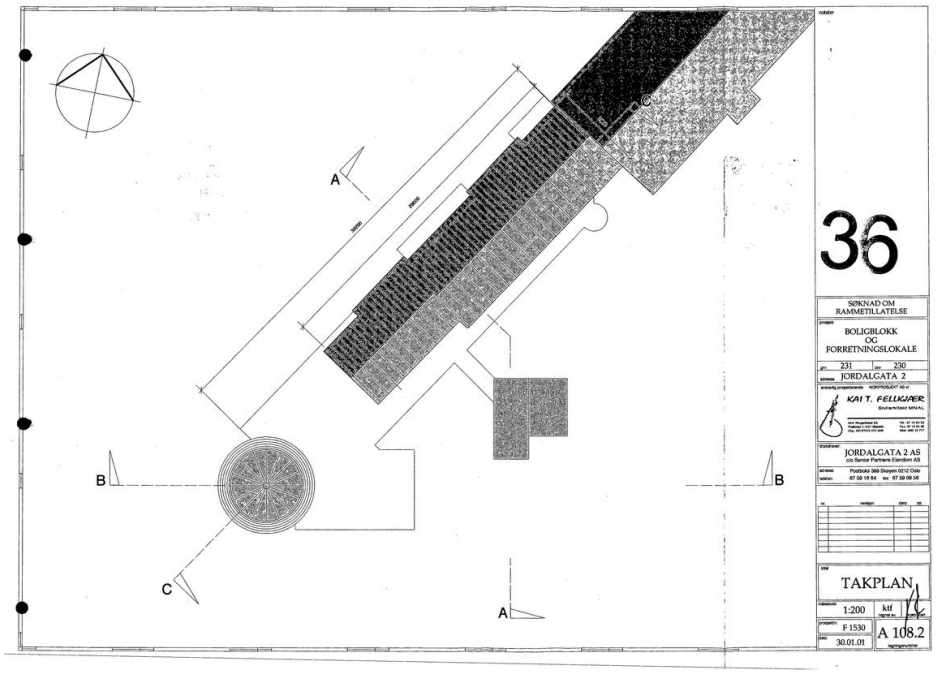

31
A
B
C
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
BOLIGBLOKK OG FORRETNINGSLOKALE
JORDALGATA 2
KAI T. FELLGJER
JORDALGATA 2 AS
c/o Senior Partners Eiendom AS
PLAN 1
1:200
F 1530
A103.3
30.01.01


A
B
C
Leil. 2/0-6
Leil. 2/0-7
Leil. 2/0-8
Leil. 2/0-9
Leil. 2/0-10
32
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
BOLIGBLOKK OG FORRETNINGSLOKALE
JORDALGATA 2
KAI T. FELLGVER
JORDALGATA 2 AS
c/o Senior Partners Eiendom AS
PLAN 2 OG 3
1:200
ktf
F 1530
A 104.3
30.01.01


A
B
C
Leil. 4-6
Leil. 4-7
Leil. 4-8
Leil. 4-9
33
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
BOLIGBLOKK OG FORRETNINGSLOKALE
JORDALGATA 2
KAI T. FELLGVER
JORDALGATA 2 AS
c/o Senior Partners Eiendom AS
PLAN 4
1:200
ktf
F 1530
A 105.3
30.01.01


A
B
C
421.4
34
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
BOLIGBLOKK OG FORRETNINGSLOKALE
gnr 231 bnr 230
JORDALGATA 2
KAI T. FELLINGER
JORDALGATA 2 AS
c/o Senior Partners Eiendom AS
PLAN 5
1:200
F 1530
30.01.01
A 106.2


A
B
C
35
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
BOLIGBLOKK OG FORRETNINGSLOKALE
gnr 231 bnr 230
JORDALGATA 2
KAI T. FELLINGER
JORDALGATA 2 AS
c/o Senior Partners Eiendom AS
PLAN 6
1:200
F 1530
30.01.01
A 107.2




36

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

BOLIGBLOKK OG FORRETNINGSLOKALE

gnr. 231 bnr. 230

JORDALGATA 2

KAI T. FELLKJÆR
Sivilarkitekt MNAL

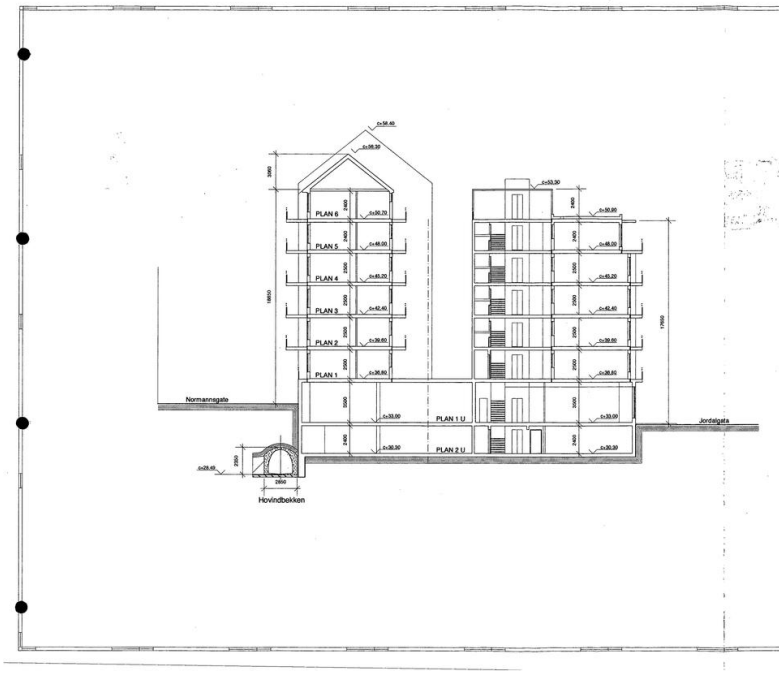
JORDALGATA 2 AS
c/o Senior Partners Eiendom AS

TAKPLAN

1:200 | ktf

F 1530 | A 108.2

30.01.01




37

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

BOLIGBLOKK OG FORRETNINGSLOKALE

gnr. 231 bnr. 230

JORDALGATA 2

KAI T. FELLKJÆR
Sivilarkitekt MNAL

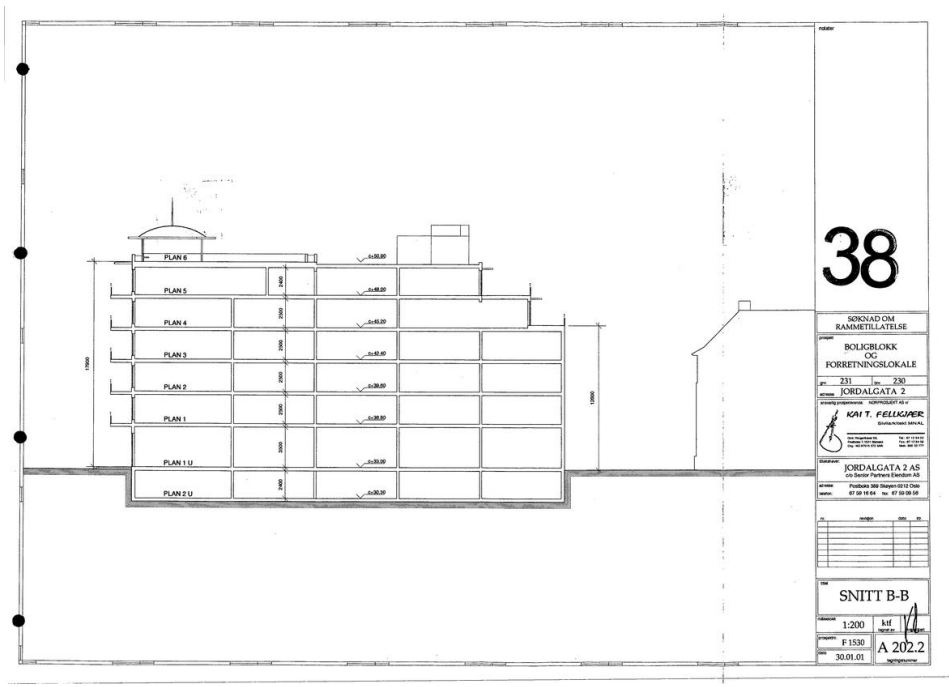
JORDALGATA 2 AS
c/o Senior Partners Eiendom AS

SNITT A-A

1:200 | ktf

F 1530 | A 201.3

30.01.01




38

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

BOLIGBLOKK OG FORRETNINGSLOKALE

gnr. 231 bnr. 230

JORDALGATA 2

KAI T. FELLKJÆR

JORDALGATA 2 AS
c/o Senior Partners Eiendom AS

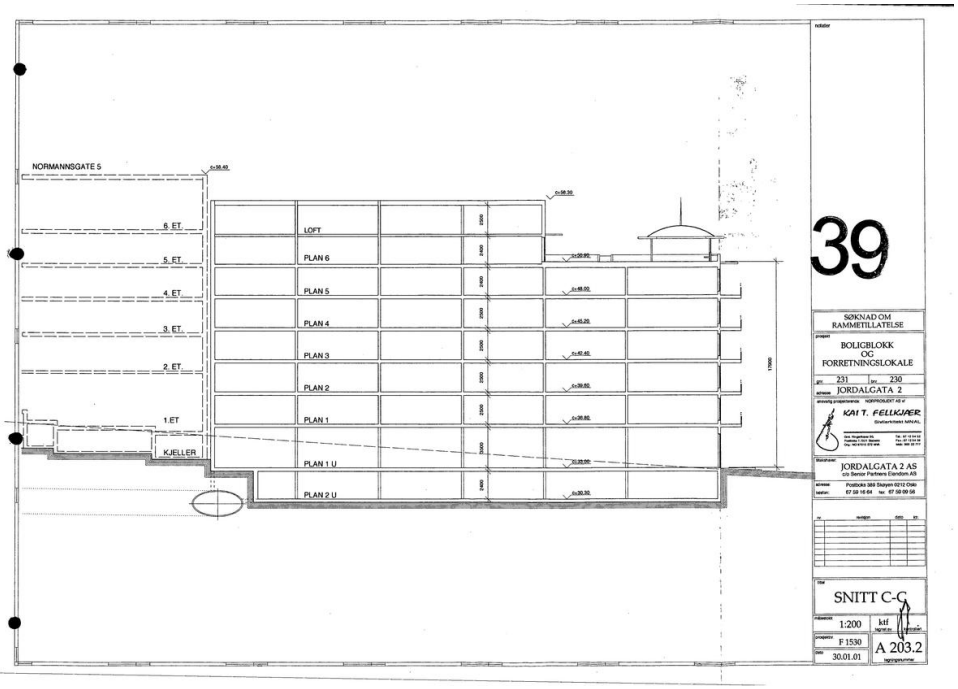
SNITT B-B

1:200

F 1530

30.01.01

A 202.2




39

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

BOLIGBLOKK OG FORRETNINGSLOKALE

gnr. 231 bnr. 230

JORDALGATA 2

KAI T. FELLKJÆR

JORDALGATA 2 AS
c/o Senior Partners Eiendom AS

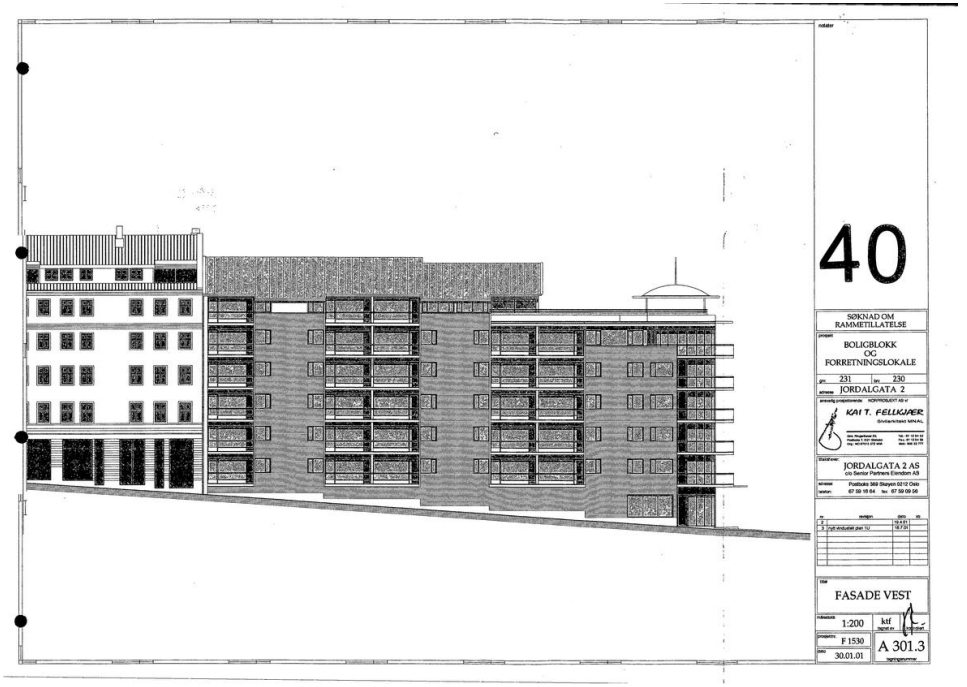
SNITT C-C

1:200

F 1530

30.01.01

A 203.2



40

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

BOLIGBLOKK OG FORRETNINGSLOKALE

gnr. 231 bnr. 230

adresse JORDALGATA 2

ansvarlig prosjektmester KONTAKT AS a

KAI T. FELLIKJÆR

tiltakshaver JORDALGATA 2 AS c/o Senior Partners Eiendom AS

adresse Postboks 369 Skøyen 0212 Oslo

telefon 67 59 18 64 fax 67 59 09 56

| nr | revisjon | dato | sign |
|---|---|---|---|
| 2 | | 19.4.01 | |
| 3 | mulighetsskisse plan ½ | 18.7.01 | |

tittel FASADE VEST

målestokk 1:200

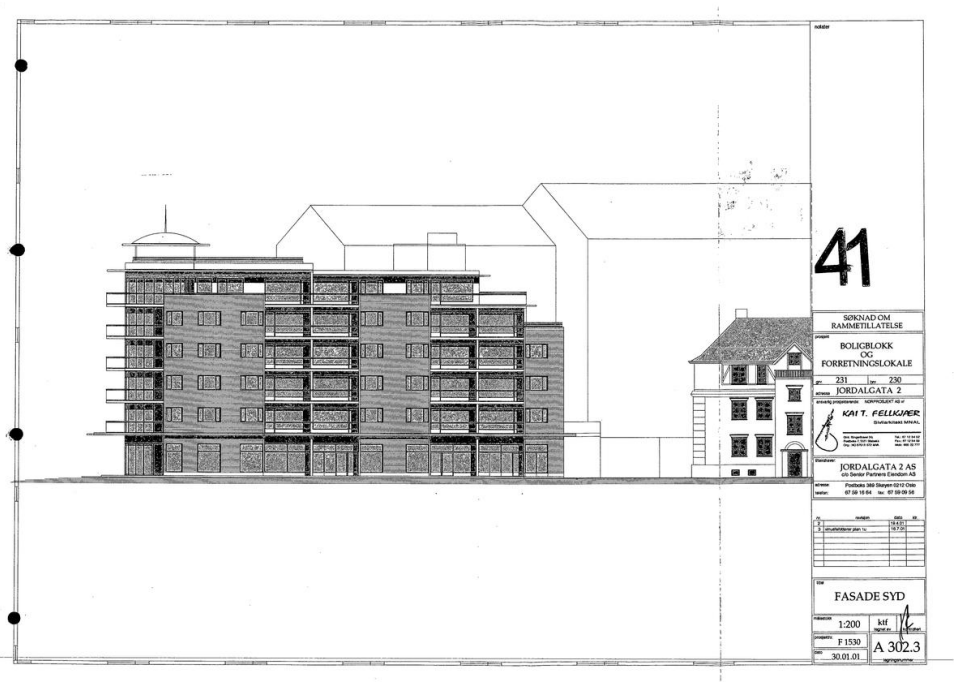
tegnet av ktf

kontrollert

prosjektnr F 1530

dato 30.01.01

tegningsnummer A 301.3



41

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

BOLIGBLOKK OG FORRETNINGSLOKALE

gnr. 231 bnr. 230

adresse JORDALGATA 2

ansvarlig prosjektmester KONTAKT AS a

KAI T. FELLIKJÆR

tiltakshaver JORDALGATA 2 AS c/o Senior Partners Eiendom AS

adresse Postboks 369 Skøyen 0212 Oslo

telefon 67 59 18 64 fax 67 59 09 56

| nr | revisjon | dato | sign |
|---|---|---|---|
| 2 | | 19.4.01 | |
| 3 | mulighetsskisse plan ½ | 18.7.01 | |

tittel FASADE SYD

målestokk 1:200

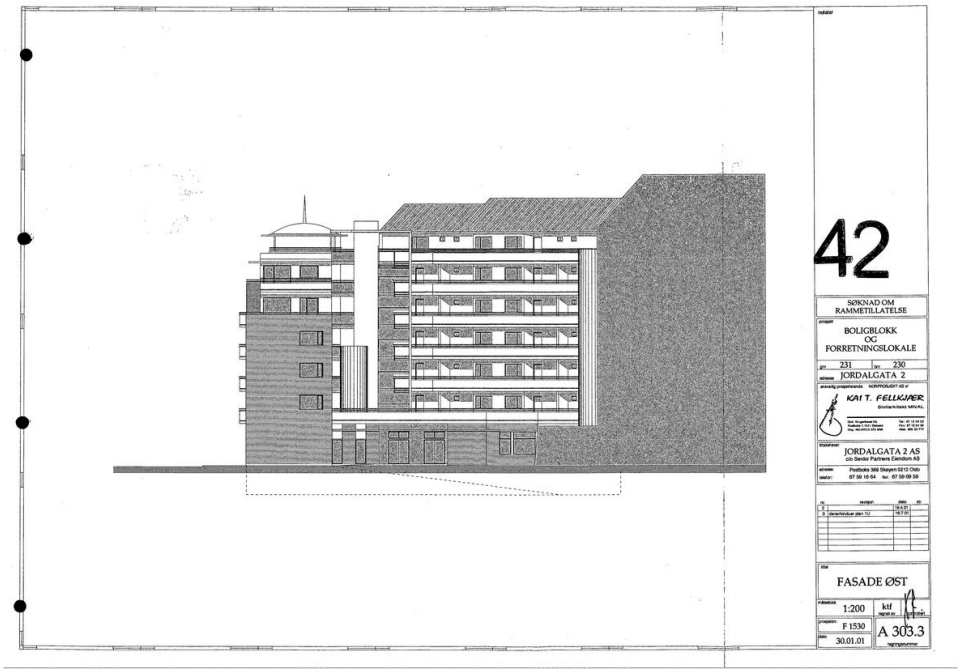
tegnet av ktf

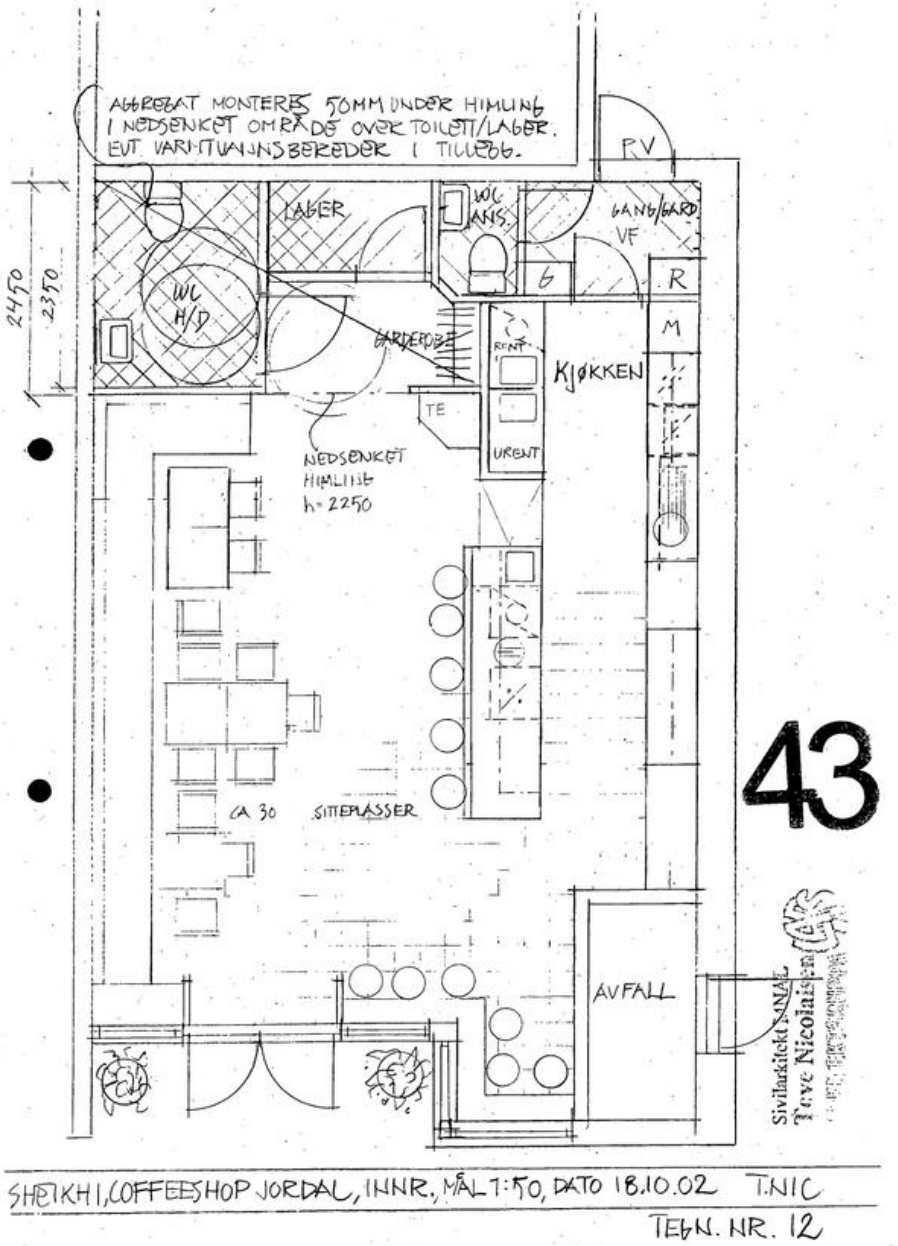
kontrollert

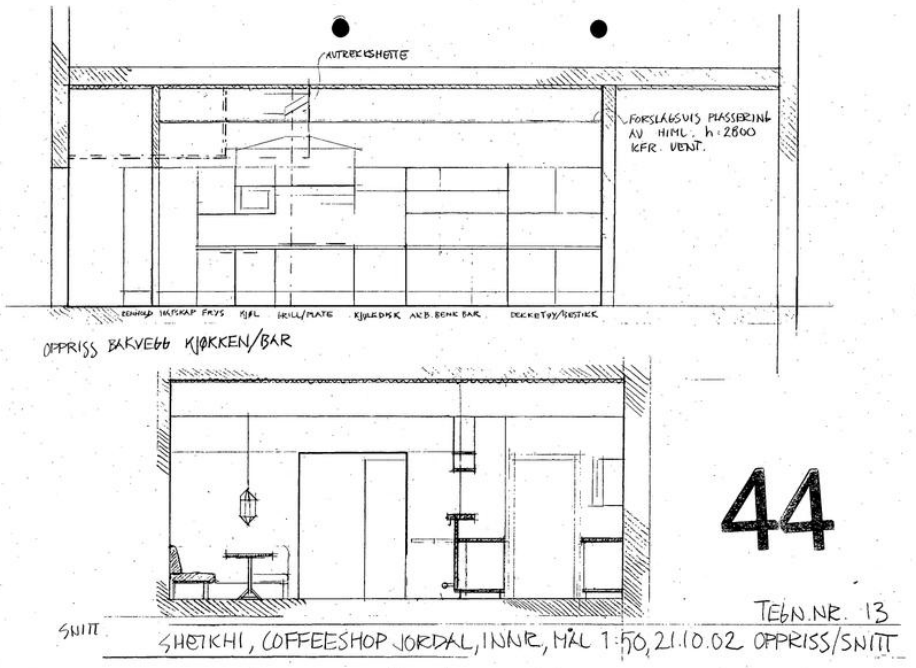
prosjektnr F 1530

dato 30.01.01

tegningsnummer A 302.3


42
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
BOLIGBLOKK OG FORRETNINGSLOKALE
231 230
JORDALGATA 2
KAI T. FELLIKER
JORDALGATA 2 AS
FASADE ØST
1:200
F 1530
A 303.3
30.01.01


AGGREGAT MONTERES 50MM UNDER HIMLING I NEDSENKET OMRÅDE OVER TOILETT/LAGER. EVT. VARMTVANNSBEREDER I TILLEGG.
2450
2350
LAGER
WC ANS.
GANG/GARD
VF
WC H/D
GARDEROBE
RENT
Kjøkken
R
M
TE
URENT
NEDSENKET HIMLING h=2250
CA 30 SITTEPLASSER
AVFALL
43
Sivilarkitekt MNAL
Terje Nicolaisen AS
SHEIKH I, COFFEESHOP JORDAL, INNR., MÅLT: 50, DATO 18.10.02 T.NIC
TEGN. NR. 12




44

TEGN.NR. 13

SHETKHI, COFFEESHOP JORDAL, INNR, MÅL 1:50, 21.10.02 OPPRISS/SNITT

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

Selmer Skanska AS
v/ M. Lynås
Postboks 1175 Sentrum
0107 OSLO

Dato: 17 JUNI 2003

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200013577-76<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kåre B. Moltubakk | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | JORDALGATA 2 | Eiendom: | 231/230/0/0 |
| Tiltakshaver: | Jordalsgata 2 AS c/o Senior Partners Eiendom AS | Adresse: | Postboks 389, Skøyen, 0212 OSLO |
| Søker: | Myraker Arkitekter AS | Adresse: | Rådhusgaten 30, 0151 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

## FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg. Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

for Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

TARGET CONSULTING AS
Idrettsvegen 93
5353 STRAUME

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 04.06.2024 |
|---|---|---|---|
| | 202218083 - 8<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Emilie Selby | |

Adresse: JORDALGATA 2
Tiltakshaver: Anders Jahnsen
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 231/230/0/0
Søker: TARGET CONSULTING AS
Tiltaksart: Fasadeendring

## Ferdigattest – Jordalgata 2

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innglassing av balkong, mottatt 30.05.2024.**

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 og kart

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202218083** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | | | 1/10 |
| Plan 4. etasje | A20_04 | 24.11.2022 | 1/11 |
| Snitt | A30_B | 21.11.2022 | 1/12 |
| Fasade øst | A40 | 24.11.2022 | 1/13 |
| Fasade syd | A40 | 24.11.2022 | 1/14 |
| Fasade nord | A40 | 24.11.2022 | 4/2 |



## 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 https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

***Emilie Selby - saksbehandler***
***Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen***

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
Anders Jahnsen, Jordalgata 2, 0657 OSLO

**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
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Frogner

**Parkveien 33b, 0258 Oslo**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**nordvikbolig.no/kontorer/frogner**

**22 12 90 00**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

**Storebrand**
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

**HELP**
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan 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 med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 14-0585/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Jordalgata 2 0657 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 231, bnr 230, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no