

Jordal terrasse 12

JORDAL/KAMPEN/ENSJØ

notar



Prisantydning Kr. 5 200 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 54/57 kvm
Megler Julie Marie Lunde Tlf 406 33 638

NOTAR.NO

notar



Jordal terrasse 12

**Superfin og stor 2-roms med solrik balkong.
Bad fra 2016. Varmtvann og internett inkludert.
Vinduer fra 2025. Kommer In-ordning.**

Adresse	Jordal terrasse 12 0658 OSLO
Prisantydning	Kr 5 200 000,-
Fellesgjeld	Kr 147 884,-
Omkostninger	Kr 134 788,-
Totalpris	Kr 5 482 672,-
Fellesutgifter	Kr 3 738,-
BRA-i/BRA Total	54/57 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1992
Soverom	1
Etasje	1

Gjennomgående 2-roms selveierleilighet med god planløsning- en leilighet det er lett å bli glad i!

Boligen har en egen inngangsdør i 1 etasje fra bakgården, samtidig som den vender ut mot 2 etasje på gateplan.

Selgers sitat: "Vi har stortrivdes både i leiligheten og i området. Vi setter spesielt stor pris på inngangen fra bakkeplan og at vi har både morgensol og ettermiddagssol. Fra balkongen er det nydelig utsikt mot Kampen Hageby og ned mot Galgeberg. Området er svært rolig, og det er noe helt eget ved å bo her".

- Stor balkong på 7 kvm med sol fra ca. 14.00-20.00
- Uteplass ved inngangen vendt mot bakgården med sol fra ca. 07.30
- Bad pusset opp i 2016
- Vinduer, balkongdør og ytterdør fra 2025
- Varmtvann og internett er inkludert
- Mulig å innfri fellesgjeld, kommer IN-ORDNING fra August

Velkommen!

Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D
0653 OSLO



Julie Marie Lunde

Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner
406 33 638 / julie@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Plantegning	5
Ditt nye nabolag	24
Nøkkelinformasjon	33
Vedlegg	53
Budgivning	150

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Plantegning



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTSKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.



Trappefri inngang fra bakgården. Selger: her har vi satt frem to stoler og et lite bord, og kan nyte morgenkaffen fra ca. kl 07:30 på sommeren.



Spesialbygget bord på balkong til grilling som medfølger salget.



Fin plass til balkongmøbler og i følge selger har du sol på balkongen fra ca. 14.00–20.00 midt på sommeren.



Fra stuen har du direkte adgang til en koselig balkong på 7 kvm vendt ut mot Kampen hageby.



Sitat selger: "Fra balkongen er det nydelig utsikt mot Kampen Hageby og ned mot Galgeberg. Området er svært rolig, og det er noe helt eget ved å bo her".



Balkongdør, vinduer og fasade rehabilitering utført/ nytt i 2025.



De store vindusflatene sørger for naturlig lys og gir deg en god romfølelse. På sommerstid kan du åpne dørene til balkongen.



I stuen er det plass til en sofa med tilhørende stuebord samt har du også plass til spisebord.



Varmtvann og internett er inkludert i felleskostnadene.



Åpen kjøkkenløsning som gjør kjøkkenet sosialt, hvor verten som står for matlagingen kan holde praten gående med gjestene til bords.



Ikkekjøkkenet fra 2016 som ble oppgradert i 2021. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.



Nye kjøkkenfronter, heltre benkeplate, kum og kran fra 2021.



Mulig å innfri fellesgjeld, kommer IN-ORDNING fra August.



Leiligheten har en egen inngangsdør i 1 etasje fra bakgården, samtidig som soverom og balkong vender ut mot 2 etasje på gateplan.



Leiligheten har et delikat soverom med plass til stor dobbeltseng og tilhørende nattbord på hver side.



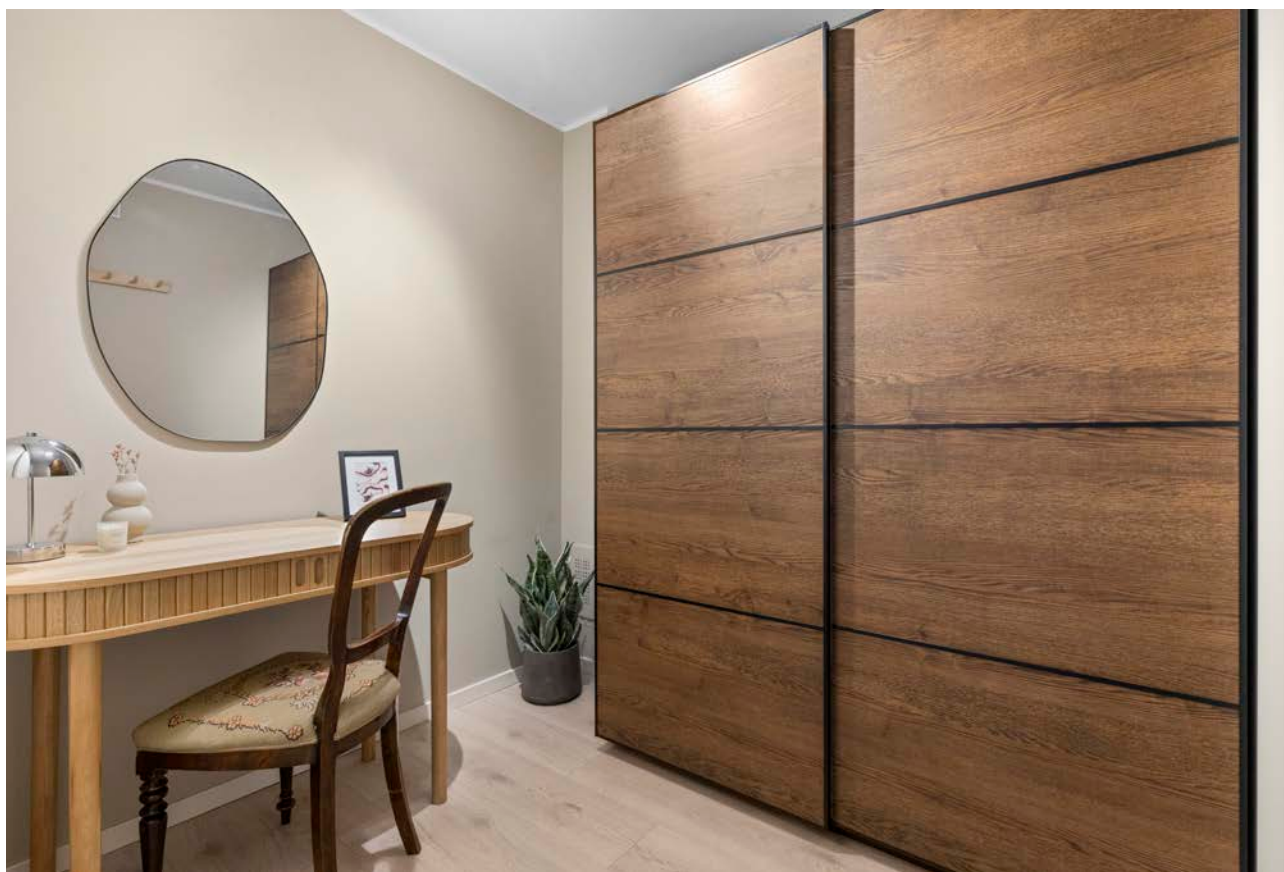
Det er også plass til garderobe og kommode på soverommet hvis det er ønskelig.



Selgers sitat: "Vi har stortrivdes både i leiligheten og i området. Området er svært rolig, og det er noe helt eget ved å bo her".



Vegg i vegg med soverommet er det et disponibelt rom med mange bruksmuligheter.



Rommet brukes idag som kontor, og er ikke godkjent som soverom.



Rommet er også innredet med romslig garderobeløsning.



Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.



Ny skyvedørsgarerober monteret i 2023.



Flislagt bad fra 2015/2016 som har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



Gulvet er flislagt. Rommet har elektrisk varmematte fra Eifleks. Det er mekanisk avtrekk.



Boligen har mekanisk ventilasjon. Avtrekk på kjøkken og baderom.



Skjernet og trafikkfri bakgård med plen, variert vegetasjon, lekeapparater og gangveier med belegningsstein.



Balkongdør, vinduer og fasade rehabilitering utført/ nytt i 2025.



Fasade fra gateplan, vendt mot Kampen Hageby.



Balkong og soveromsvindu er 4,5 meter over bakken. Sameiets bakgård er på en forhøyning i forhold til gatene rundt så selv om leiligheten ligger i sameiets første etasje opplever man å bo høyt over bakken med utsyn mot trivelige Kampen hageby.

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Jordal Terrasse ligger i et attraktivt boligområde på Kampen/Ensjø/Jordal, tilbaketrukket fra byens støy, men samtidig med nærhet til alt Oslo har å by på. Her bor du i et sjarmerende og veletablert nabolag, omgitt av vakre teglsteinsgårder og trehusbebyggelse.

Området byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter. I nærområdet finner du Botanisk hage – en grønn oase midt i byen, perfekt for rolige spaserturer, piknik og avkobling. Hagen rommer et rikt mangfold av plantearter fra hele verden, vakre drivhus og hyggelige stier og sitteplasser som inviterer til opphold. Dette er et populært utfartssted for både familier og studenter, og et ettertraktet pusterom i urbane omgivelser. Kampen er samtidig kjent for sine frodige grøntområder og hyggelige nabolagsmiljø.

Leiligheten ligger også kun et steinkast fra Ensjø, et område i rivende utvikling. Her vokser det frem et moderne boligområde med spennende tilbud og ny arkitektur. Beliggenheten gir deg det beste fra to verdener – den rolige og sjarmerende atmosfæren på Kampen, kombinert med enkel tilgang til byliv, servicetilbud og fasiliteter.

For den aktive finnes det mange trenings- og aktivitetstilbud i nærområdet, blant annet SATS, Evo, Fresh Fitness og Jordal idrettsanlegg. Sistnevnte har gjennomgått en omfattende oppgradering og tilbyr moderne fasiliteter som fotballbaner, ishockeyhall og skøytebane. I området finner du også skatepark, fotball- og amerikansk fotballbane, samt FRIGO med utlån av sportsutstyr, bordtennisbord og en liten Tuftepark. I tillegg ligger både badstuen på Kruttverket, Tøyenbadet, Intility Arena, Valle Hovin og Valhall Arena med tilhørende idrettsanlegg i kort avstand. Rundt Hovindammen finnes dessuten hyggelige turmuligheter.

Med den sentrale beliggenheten er det kort vei til flere av Oslos mest populære områder, som Grünerløkka, Vålerenga, Tøyen, Gamlebyen, Grønland, Sørenga og sentrum. Dette gir enkel tilgang til alt Oslo byr på – fra kultur og shopping til spennende matopplevelser og friluftsliv.

I 1. etasje finner du Kiwi, blomsterbutikk og restaurant. Det er også kort vei til Ensjø, med flere dagligvarebutikker, apotek, restauranter, kaféer, Europris, frisør, Narvesen og renseri. På Kampen finner du dessuten søndagsåpen butikk, omtrent 8 minutters gange fra boligen.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Fra boligen er det ca. 5 minutters gange til Ensjø T-banestasjon, med linje 1-4. Det er også kort vei til flere bussforbindelser, blant annet linje 100, 110, 37, 60 og 20, og enkel adkomst til Helsfyr, som er et viktig knutepunkt med ytterligere kollektivtilbud.



Jordal kunstgressbane for store og små



Jordal Amfi ligger rett ved boligen og er en flott idrettshall



Leiligheten ligger kun et steinkast fra Ensjø Torg, et hyggelig og levende område. Her finner du også Ensjø T-banestasjon med fire linjer.



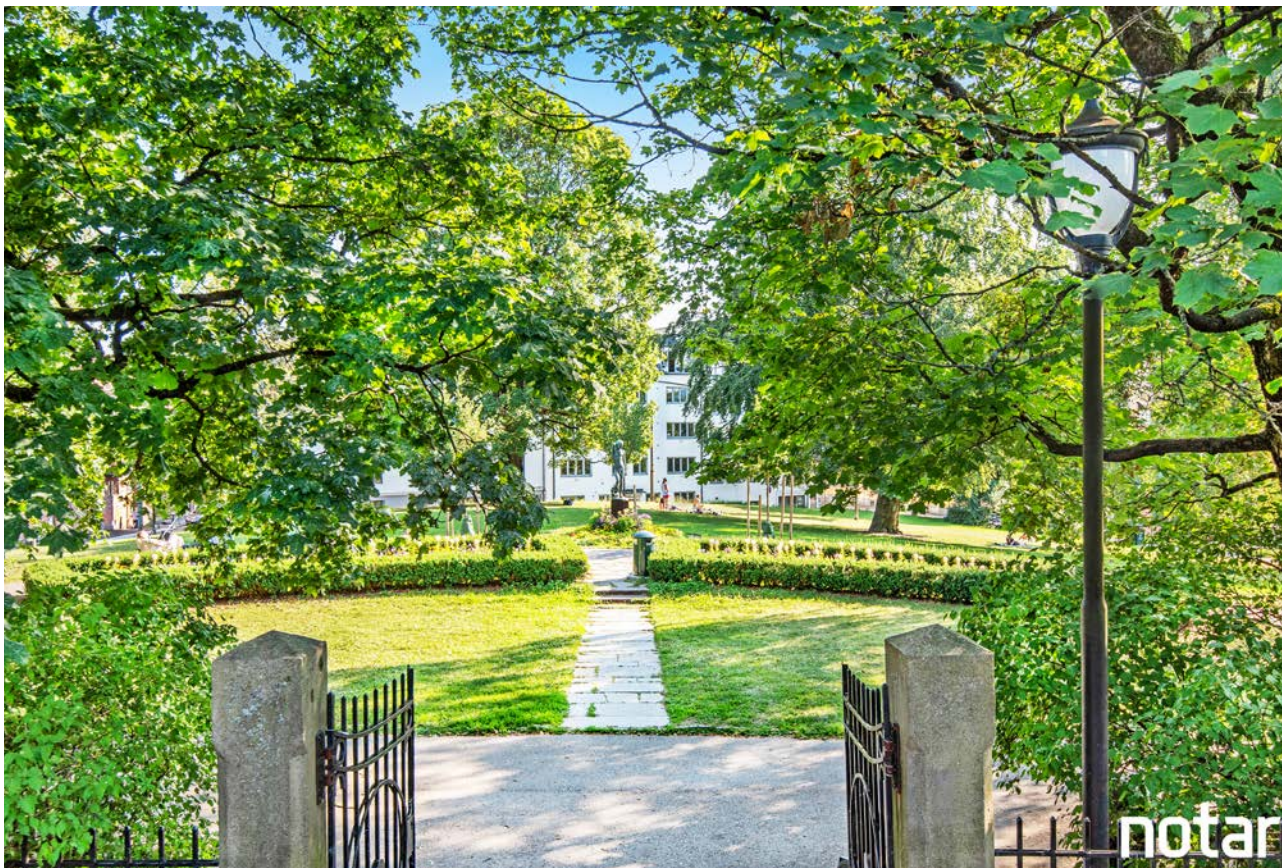
Åpent Bakeri ligger på Ensjø Torg.



Svært gode kollektivforbindelser med Ensjø T-banestasjon kun 5 minutters gange fra boligen. Her stopper linje 1-4.



Kampen byr på hyggelige serveringssteder som Kampen Kaffe og bar, kampen Bistro med god husmannskost og et bakeri i lokalene til tidligere Galleri Bastion.



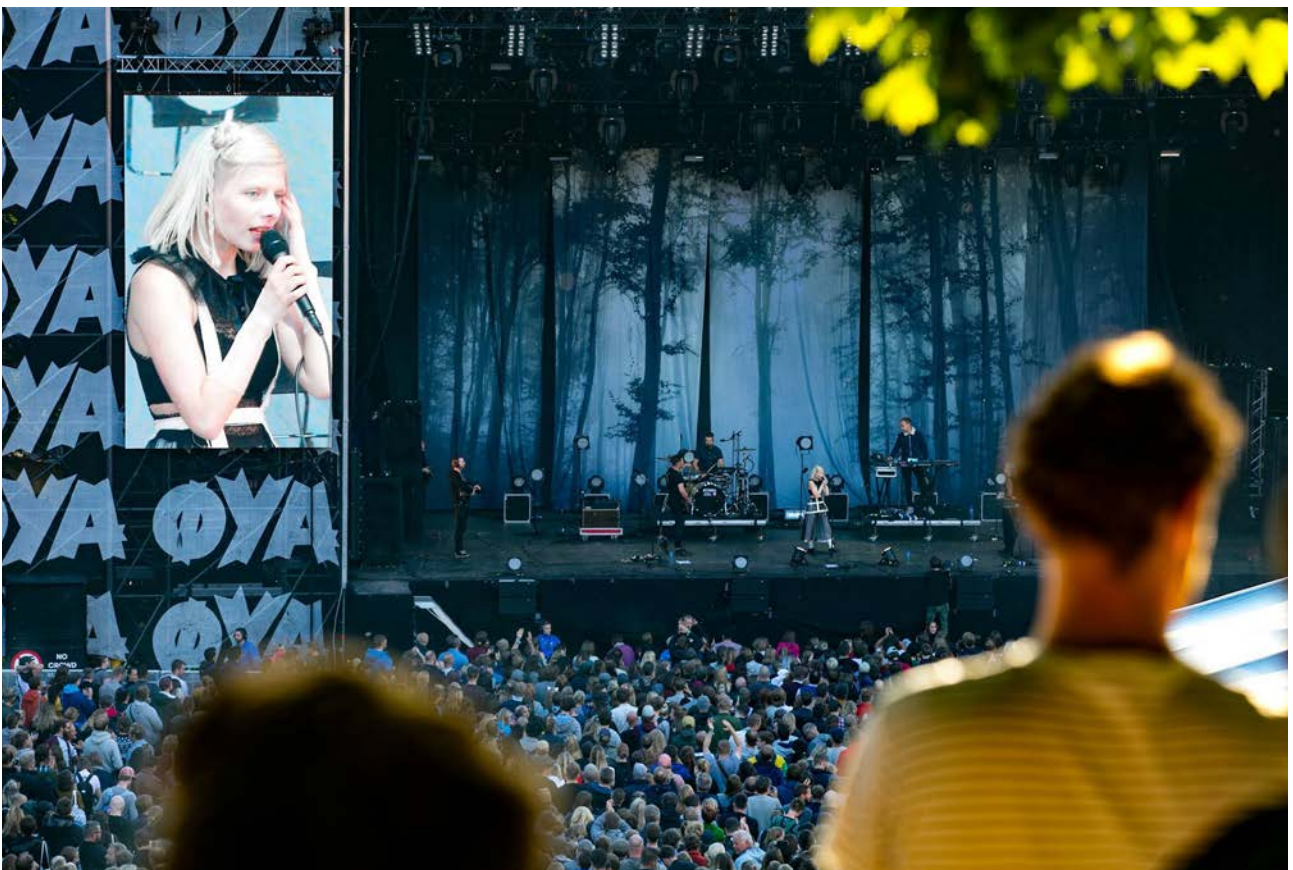
Kampen er kjent for sine frodige, grønne lunger som inviterer til rolige spaserturer og gode nabolagsopplevelser.



Kort vei til Vålerenga som er et ettraktet boligområde, godt kjent for sin sjarmerende trehusbebyggelse og Vålerenga park.



Kort avstand til postkontoret på Tøyen Torg som serverer nydelig pizza og god stemning.



Tøyenparken ligger ca. 6 minutters sykkelturn fra boligen. Her arrangeres Øyafestivalen hver sommer.

Nabolagsprofil

Jordal terrasse 12 - Nabolaget Jordal/Kampen øst - vurdert av 138 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

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

Skoler

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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

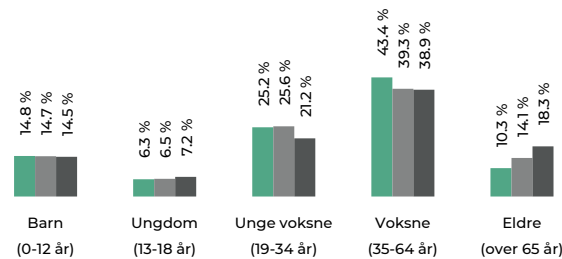
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Kiwi Jordal	2 min 
Spar Ensjø	5 min 



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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Tog/t-bane
3. Gående

Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100

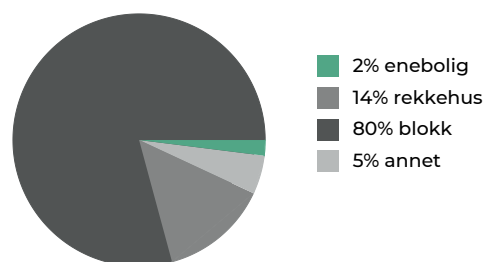
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

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

Boligmasse



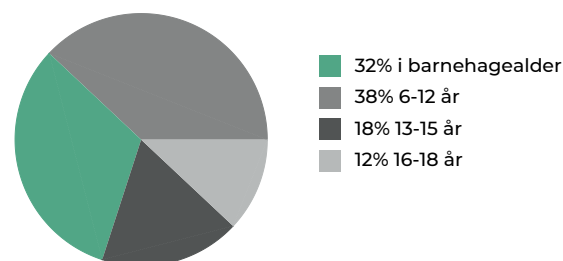
«Det er lett å komme seg til steder med buss og t-bane.»

Sitat fra en lokalkjent

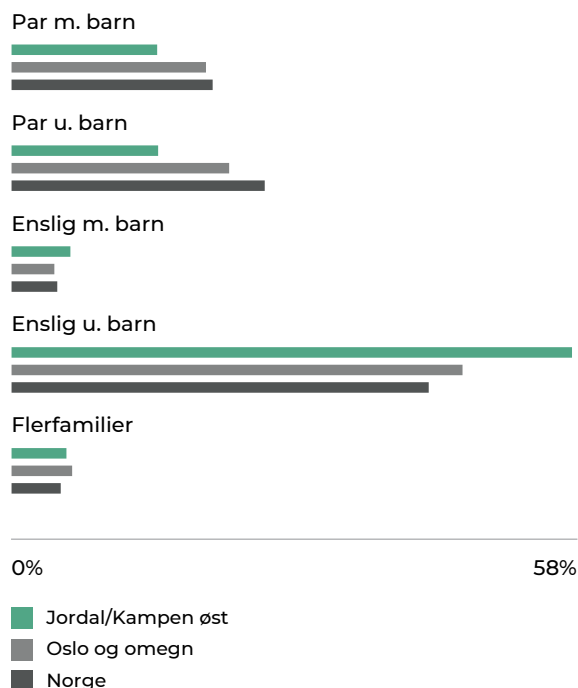
Varer/Tjenester

🛒 Tøyen Torg	12 min	🚶
🏪 Vitusapotek Ensjø Torg	5 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

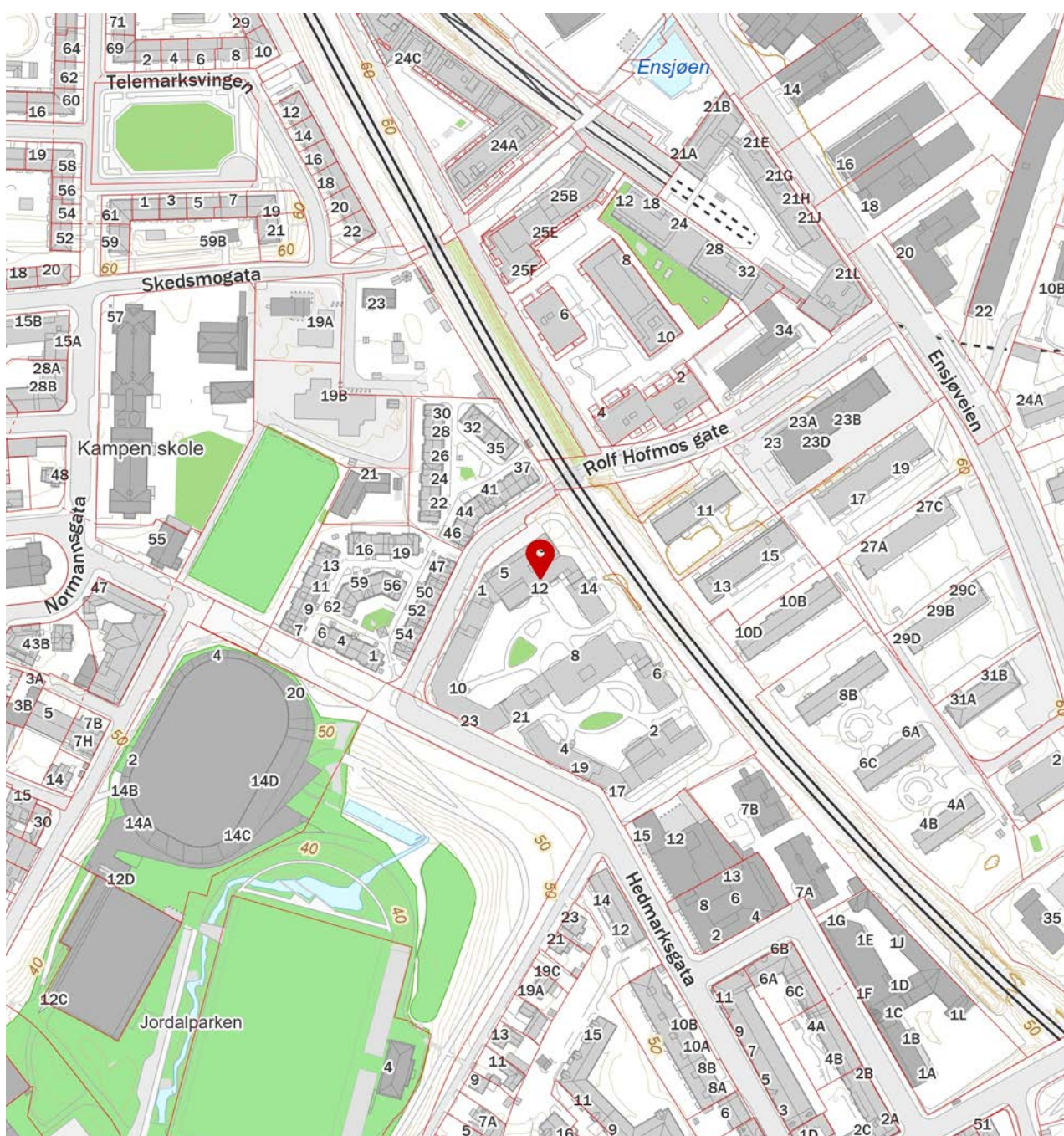
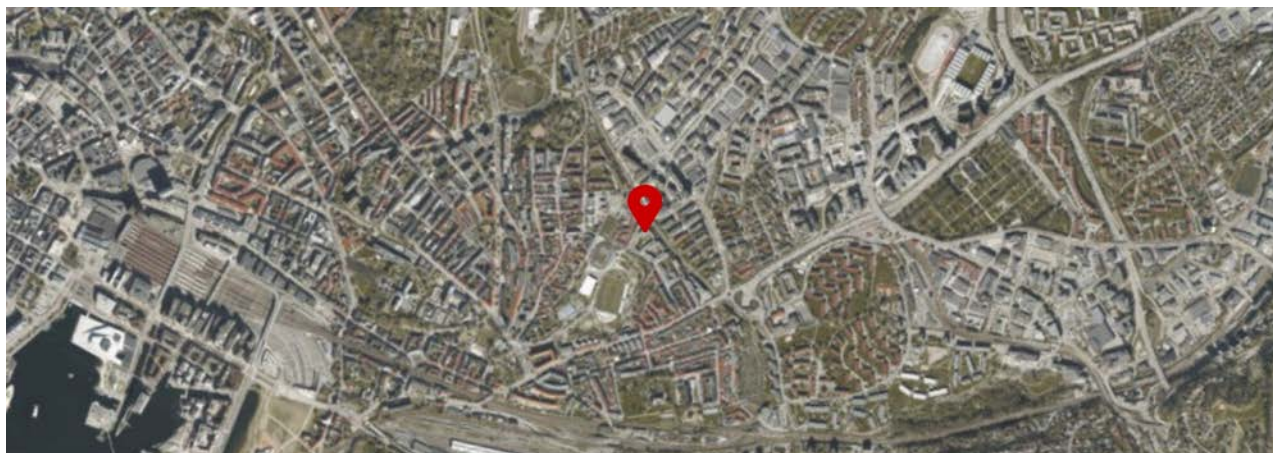


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Jordal terrasse 12, 0658 OSLO

OPPDRAKSNUMMER

18-0010/26

SELGER

Isak Fotland Fænn

Pernille Lødøen Flo

MATRIKKE

Gårdsnummer 232, bruksnummer 433, seksjonsnummer 221,, ideell andel 1/1.

i Jordal Terrasse Sameiet med orgnr.: 875992902 i Oslo kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav D.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

I følge selger har forbruket i 2025 vært på 6963kWh kWh.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 12.714 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Felles eiet tomt. Skjermet og trafikkfri bakgård med plen, variert vegetasjon, lekeapparater og gangveier med belegningsstein.

Selve boligplatået ligger godt hevet over gateplan, noe som igjen gir roligere og mer private omgivelser.

SOLFORHOLD

Selger: Vi har både morgensol og ettermiddagssol siden vi har inngang utenfra. Her har vi satt frem to stoler og et lite bord, og kan nyte morgenkaffen fra kl. 07:30 på sommeren. Solen på balkongen kommer rundt 14.00 og varer til rundt ca. 20.00 på sommeren.

SAMEIEBRØK

54 / 24714

TAKST

Tilstandsrapport datert 02.03.2026. utført av Tore Jan Fevang.

BYGGEÅR

1992

BYGGEMÅTE

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass datert 2025.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre datert 2025.

Innvendige dører: Innvendig har boligen malte glatte dører. Skyvedør.

Balkong: Balkong utenfor stue i betong. Malt epoxydekke. Størrelse ca. 7 kvm.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast og kobber. Stoppekraner bak luke i garderobe.

Utenpåliggende krommede rør på bad.

Avløpsrør: Det er avløpsrør av antatt støpejern/plast.

Varmesentral: Det er sentralanlegg for varmt vann.

Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon. Avtrekk på kjøkken og baderom. Tilluft via vegg og vindusventiler.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer med skap i entre.

Branntekniske forhold: 6 kg pulverapparat fra 2020.

Hulltaking: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i garderobe.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

- Overflater gulv bad. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Tilliggende konstruksjoner våtrom. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i garderobe. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid. Det kan forekomme skader i konstruksjonen på grunn av alderen. Det anbefales å overvåke konstruksjonen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

- Overflater og innredning. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Fuktsvelling i benkeplate ved kum. Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Det anbefales utbedring men ikke

akutt.

- Vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

- Ventilasjon. Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Kjøkkenventil er dels blendet igjen med overskap. Ventilasjonsløsningen må utbedres.

VIKTIG:

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Bad pusset opp i årsskifte 2015/16, utført av tidligere eier. Utført av: Rørlegger Sentralen AS, Focus Elektro AS og Allsidige VVS AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja. Nytt sluk og ny membran utført av tidligere eier. Utført av: Tokomponent smøremembran

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Ny varmematte på bad 2015/16 (tidligere eier). Utført av: Focus Elektro.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Sameiet har i løpet av høsten 2025 byttet ytterdør, balkongdør, rekkverk og alle vinduer i leiligheten, samt skiftet ut innvendige og utvendige ventiler. I tillegg er utvendig fasade utbedret og malt på nytt og beslag skiftet ut. Utført av: Oslo Murmesterbedrift AS og Vindu Entreprenøren AS.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Nylig rehabilitering og utskiftning av vinduer/dører. Felleskostnader er nå 3739 og vil øke med 5% fra 1 april 2026.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Modernisering i leiligheten:

2025: Nye vinduer og dører.

2023: Hele leiligheten oppmalt. Ny skyvedørsgarerobe i entre.

2021: Nye kjøkkenfronter, heltre benkeplate, kum og kran.

2016: Nytt Ikea kjøkken montert.

2015: Baderomsgulv oppgradert med nytt sluk, smøremembran, Elflex varmematte og fliser. (årstall datert fra rørlegger av sluk)

Større vedlikehold og rehabilitering i sameiet:

2025: Oppgraderte fasader. Nye vinduer og dører.

2022/2023: Rehabilitering av garasjeanlegg

2013: Nytt porttelefonanlegg

2013: Installert nytt varmepumpeanlegg

2010: Oppgradering av inngangspartier

2009/2010: Rehabilitering av tak.

2007/2008: Utsifting av låssystem

2006: Alle innvendige oppganger malt

2004/2005: Alle utvendige fasader og verandaer malt

2003: Ventilasjonsskander rensset

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg, med delarealer avsatt til felles gangareal, felles lekeareal og felles parkering iht. S-3142, og grøntareal, gangveg, fortau og kombinert formål for samferdselsanlegg iht. S-4918.

Pågående byggesaker:

Jordal terrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12 og 14 - oppføring av fasadeskilt. Saksnummer: 202523353. Siste dok. 13.01.2026.

Kampen Hageby 38 - innsetting av takvindu og innvendig trapp. Saksnummer: 202507880. Siste dok. 10.11.2025.

Hedmarksgata 23 m.fl. - bruksendring av lagerrom til fellesrom i plan 01. Saksnummer: 202522361. Siste dok. 05.03.2026.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>.

OPPVARMING

Leiligheten oppvarmes med panelovner og varmekabler på badet.

Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Global Connect er leverandør av internett og kabel-tv.

PARKERINGSFORHOLD

Det er mulig å leie parkeringsplass i garasjen gjennom Eiendomsanering Prosjekt AS. De disponerer 118 plasser.

Leie av plass koster 1854,- per mnd. Leie av lading kommer i tillegg og avtales med ladeselskap. Det er ledige plasser per 13.03-2026.

Enkelte sameiere har kjøpt garasje- eller parkeringsplass. Eiet garasje kan selges til hvem som helst.

Ellers er det beboerparkering i området. Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplasser regulert til beboerparkering for kr. 3 850,- pr. år for bensin, diesel og hybridbiler. For el-biler koster det kr. 1 300,- per år. Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon.

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Leietaker må godkjennes av sameiet ved styret. Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 1995.

Det foreligger også ferdigattest for utskifting av 6 heiser i Jordal Terrasse 2-4-6-8-10-12 datert 2025.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens planløsning.

Bygget garderobe mellom bad og soverom. Soverom er mindre enn opprinnelig.

Dagens planløsning i boligen avviker i forhold til originale byggetegninger da det er bygget garderobe/kontor mellom bad og soverom. Soverom er mindre enn opprinnelig. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er nåværende eier som har utført endringene i leiligheten og kan dermed ikke svare for tidligere forhold.

RADONMÅLING

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje (høy) og inneholder: Entré, bad, garderobe, stue/kjøkken og soverom.

- Takhøyde i stue er målt til ca. 2,38 meter av taksmann.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 3,4 kvm. Mrk. 221.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport, utført av Tore Jan Fevang.

STANDARD

Koselig 2-roms selveier med attraktiv og sentral, men likevel tilbaketrukket beliggenhet på Jordal.

Sitat selger" Området er svært rolig, det er noe eget å bo i dette området. Lite trafikk, hyggelige mennesker og lavt tempo. Samtidig er det gåavstand til byen, noe som også er en stor luksus".

Leiligheten har en egen inngangsdør i 1 etasje fra bakgården, samtidig som den vender ut mot 2 etasje på gateplan.

Trappefri inngang fra bakgården. Selger: her har vi satt frem to stoler og et lite bord, og kan nyte morgenkaffen fra ca. kl 07:30 på sommeren.

ENTRÉ

Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Herfra har man direkte tilgang til alle rommene i leiligheten.

- Ny skyvedørsgarerober montert i 2023.
- Automatsikringer med skap i entre.

KJØKKEN

Praktisk og åpen kjøkkenløsning med nok av benkeplass for hobbykokken! Ikea kjøkkenet fra 2016 som ble oppgradert i 2021. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

- Nye kjøkkenfronter, heltre benkeplate, kum og kran fra 2021.
- Oppvaskmaskin og komfyr medfølger salget. Frittstående side by side kjøl/frys med ismaskin som ikke medfølger salget, men kan kjøpes.

Åpen kjøkkenløsning som gjør kjøkkenet sosialt, hvor verten som står for matlagingen kan holde praten gående med gjestene til bords.

STUE

Den åpne stue- og kjøkkenløsningen utgjør hoveddelen av leiligheten og gir mulighet for ulike innredningsløsninger. Her er det plass til en sofa med tilhørende stuebord samt har du også plass til spisebord. Perfekt til middagsbesøk! De store vindusflatene sørger for naturlig lys og gir deg en god romfølelse. På sommerstid kan du åpne dørene til balkongen.

Balkongdør, vinduer og fasade rehabilitering utført/ nytt i 2025.

BALKONG

Fra stuen har du direkte adgang til en koselig balkong på 7 kvm vendt ut mot Kampen hageby. Fin plass til balkongmøbler og i følge selger har du sol på balkongen fra ca. 14.00-20.00 midt på sommeren. Spesialbygget bord på balkong til grilling som medfølger salget. Her kan du nyte sene høstkvelder under et varmt pledd, eller late og varme sommerdager!

Balkong og soveromsvindu er 4,5 meter over bakken. Sameiets bakgård er på en forhøyning i forhold til gatene rundt så selv om leiligheten ligger i sameiets første etasje opplever man å bo høyt over bakken med utsyn mot trivelige Kampen hageby.

SOVEROM

Leiligheten har et delikat soverom med plass til stor dobbeltseng og tilhørende nattbord på hver side.

DISPONIBELT ROM:

Vegg i vegg med soverommet er det et disponibelt rom med mange bruksmuligheter. Rommet brukes idag som kontor, og er ikke godkjent som soverom.. Rommet er også innredet med romslig garderobeløsning.

BAD/WC

Flislagt bad fra 2015/2016 som har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Gulvet er flislagt. Rommet har elektrisk varmematte fra Elfleks. Det er mekanisk avtrekk.

OVERFLATER

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte flater.

VENTILASJON

Boligen har mekanisk ventilasjon. Avtrekk på kjøkken og badetrom. Tilluft via vegg og vindusventiler.

HVITEVARER

Oppvaskmaskin og komfyr medfølger salget. Hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

INNBO OG LØSØRE

Taklampe over spisebord medfølger ikke salget. Montert skap i gang, klesskap i boden og spesialbygget bord på balkong til grilling medfølger salget.

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 54 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 57 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på 3,4 kvm. Mrk. 221

1. etasje

BRA-i: 54 m² Entré, bad, garderobe, stue/kjøkken og soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m² Balkong

IKKE MÅLBARE AREALER

Tilgang til bruk av sameiets sykkelbod, fellesrom og øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 200 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 3 738,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Varmtvann, internett, trappevask, nedbetaling av andel gjeld, vaktmester, felles forsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold etc.

Herv:

Felleskostnader: 3 539,-

Internett: 199,-

Avdragsfrihet opphører i mars 2026 og kapitalkostnadene pr mnd vil da øke med avdragsbetaling. Felleskostnadene vil derfor øke til 3 925,85,- fra 01 april 2026.

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

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til borettslagets faktiske utgifter. Det tas forbehold om at felleskostnadene kan justeres fortløpende pga renteøkninger.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 399 613,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 5 598 453,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

OMKOSTNINGER

Prisantydning kr. 5 200 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

- Dokumentavgift til staten 2,5 % av kjøpesummen, kr. 133 698,- ved prisantydning
- Tinglysingsgebyr skjøte kr. 545,-
- Tinglysingsgebyr kr. 545,-

Total kjøpesum inkl. fellesgjeld, gebyrer og avgifter: Kr. 5 482 671,-

Av dette utgjør kr. 147 884,- andel fellesgjeld som ikke skal betales inn ved overtakelse, men som følger boligen ved salg.

- Som kjøper har du mulighet til å tegne Boligkjøperforsikring -Söderberg & Partners til kr. 11 900,-.

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
- Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per

overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

301/232/433/221:

03.09.1990 - Dokumentnr: 52760 - Erklæring/avtale

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

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

Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1991 - Dokumentnr: 1752 - Erklæring/avtale

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

Div. best. Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:433

Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1991 - Dokumentnr: 4773 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 221

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 54/24714

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 315 SEKSJONER

25.03.1991 - Dokumentnr: 15408 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

FORSIKRINGSSKAP

TRYG FORSIKRING

POLISENUMMER

6614951

OM SAMEIET

Sameiet består av 7 blokker med totalt 312 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner og 1 garasjeeksjon. med adresser: Jordal Terrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12 og Jordal Terrasse 14.

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

Sameiet Jordal Terrasse har 1 ansatt.

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

Det er sykkelbod ved hovedinngangen, så det er i umiddelbar nærhet.

Selger sørger for at de nye eierne får brukerrettigheter til Defigo. Degifo sin support-telefon kan være behjelpelig med dette.

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

i Q1-Q2 blir et nytt allrom tilgjengelig for beboerne til å booke for selskaper. Det vil være plass til anslagsvis 32-40 personer med to WC, alle kjøkkenfasiliteter og storskjerm for fremvisninger. Ifølge styret på tlf 13.03-2026: Det er ikke tatt i bruk enda. tror det er klart over sommeren.

STYRETS ARBEID I 2025

Sameiet Jordal Terrasse er et eierseksjonssameie med 315 seksjoner, hvorav garasjeseksjonen har 174 andelseiere. Anslagsvis utgjør dette minst 1 000 eiere, medboere og leietakere. Sameiet har ikke ansatt daglig leder. Styret – og i særdeleshet styreleder – har derfor ivaretatt mange oppgaver som normalt ville ligget til daglig ledelse og eventuelt oppdrag å representere sameiet som byggherrerepresentant. Dette omfatter blant annet diverse møter, rapportering til styret, koordinering, oppfølging og kommunikasjon med leverandører, entreprenører og beboere. Omfanget er så omfattende at det ikke anses hensiktsmessig med detaljert redegjørelse ut over følgende hovedpunkter:

1. Fasaderehabilitering og takutbedringer

- Rehabiliteringen av fasadene har gått fra planlegging til utførelse. Prosjektet følger per nå både fremdrifts- og økonomiplan.
- Styret har hatt tett samarbeid med PROBEA og Oslo Murmesterbedrift (OMB), med ukentlige møter og løpende dialog via e-post, SMS og telefon.
- I tilknytning til maling og tagging er det utredet og igangsatt bruk av "offersjikt" for enklere fjerning av håndtering av tagging.
- Det er også igangsatt rehabilitering av deler av takene etter avdekket fuktskader. Skadene skyldes tidligere arbeid av lav kvalitet som det ikke ble reklamert på innen fristen. Forsikringsselskapet har varslet avslag på dekning av følgeskader, og utbedring haster.

Vedtatt låneopptak på kr 70 000 000 i forbindelse med rehabilitering av sameiet. Lånet delutbetales. Det er lagt ut estimert fordeling av lånet på VIBBO som alle beboerne har fått. Lånet delutbetales gjennom prosjektperioden og oppgitt fellesgjeld endres derfor fra måned til måned etterhvert som lånet delutbetales. Fellesgjelden på denne seksjonen vil øke med ca. 54 000,- til, og total fellesgjeld for denne seksjonen vil da bli på kr. 185 913,- Ifølge styret på tlf 13.03-2026: Vi er i sluttfasen, små rusk som oppstår som feil leveranse på noe.

2. Personal og driftsoppgaver

- Styret har fremforhandlet ny avtale med vaktmester, som fortsetter i 40 % stilling mot bedre innskuddspensjon fra 2024.
- Det vurderes videre om vaktmesterrollen skal utvides til 60 %, og hvordan dette eventuelt skal løses.
- Det er etablert reviderte rutiner for husbråk og fremgangsmåte ved utkastelse.

3. Forbedringer og vedlikehold

- Skilleveggene på balkong- og markterrasser er gitt ny utforming.
- Det er innhentet og vurdert tilbud på ny dørautomatikk, vandalsikring og oppgradering av adgangssystem (Defigo). Eventuelle utvidelser av døråpnersystemet vurderes fortløpende. Ifølge styret på tlf 13.03-2026: Dette er på plass i Jordal terrasse 12.
- Det er funnet en løsning for lesere til heisene i forbindelse med utfasing av gamle nøkkelsystemer.
- Problemer med bobler i balkonggulv fra tidligere rehabilitering (2016) er utredet.
- Det er oppdaget fukt i etasjeskiller i flere leiligheter, knyttet til nedstøpte rør. Styret følger opp ansvar og mulige tiltak. Arbeidet er ikke ferdigstilt.
- Det arbeides jevnlig med opprydding av hensatte sykler. Styret vurderer også å regulere adgangen til sykkelboder etter søknad, for å begrense feilbruk.

4. Planlagt vedlikehold

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

13.03-2026: Vi har snakket med en arkitekt. Det er ingen stor kostnad.

- Styret vurderer oppussing av fellesarealene i Høyhusene (inngangspartier, trapper og korridorer) når økonomien tilsier at dette er forsvarlig. Ifølge styret på tlf 13.03-2026: vi skal pusse opp fellesareal i høybygningene. Vil få gjort dette snart, men vil ikke pushe på økonomi nå til eierne så vi ser det an.

5. Økonomi og forhandlinger

- Styret har jobbet aktivt med økonomistyring og kontrollert fakturaer. Feilfaktureringer er avvist, og sameiet har spart betydelige beløp.

- Forretningsføreravtalen med OBOS Eiendomsforvaltning AS er reforhandlet etter vurdering av alternative forretningsførere. Dette ga en besparelse på ca. kr 115 000.

- Det er inngått ny låneavtale med OBOS-banken, med mulighet for individuell nedbetaling. Muligheten for å innfri egen andel av fellesgjelden gjelder imidlertid først etter at lånet er utbetalt, noe som skjer etter ferdigstilling av rehabiliteringsprosjektet. Mer info vil bli lagt ut på Vibbo når første mulighet byr seg. Ifølge styret på tlf 13.03-2026: Her må man betale alt, ikke som andelleiligheter hvor du kan betale noe. Når lånet er ferdig fordelt vil det på felleskostnadene komme frem hvor mye som nedbetales i mnd på lånet. Det er da dette som vil bli fjernet fra felleskostnadene hvis lånet nedbetales gjennom in-ordning. Det vil da kunne bli nedbetalt 2 ganger i året og vil mest sannsynlig bli klart fra august.

6. Juridiske forhold og eierskap

- Sameiet fikk 15. mai 2024 medhold i rettssak om tilbakeføring av sykkelbod urettmessig disponert av snr. 189. Boden er tilbakeført og etterbetaling krevd.

- Uklarheter rundt garasje plasser (Eiendomssanering oppgir 118, vedtekter sier 120, tinglyst 122) arbeides det videre med sammen med forretningsfører og advokat.

7. Arealutvikling og eiendomsforvaltning

- Styret har fått fullmakt til å disponere gamle kjøleboder samt lagerlokalet i Jordal Terrasse 2. Kjølebodene bygges om til utleieboder og lagerlokalet til selskaps-/vaktmesterrom. Ifølge styret på tlf 13.03-2026: Det er ledige boder å leie, de er på forskjellig str. Priser ligger på Vibbo.

- Lokalene til det nye allrommet er blitt større enn opprinnelig bodareal fordi fire kjellerboder er flyttet internt til tidligere kjølebod-område.

- Det er brukt mye tid på bestilling og vurdering av lys, kjøkkenløsning og innredning.

8. Miljø og energi

- Styret har utredet mulig støtte fra Enova og Oslo kommune, men tiltakene ville vært for kostbare i forhold til tilskudd og besparelse.

9. Informasjon og beboerkontakt

- Beboerne informeres løpende via Vibbo, e-post, SMS og telefon.

- Styret svarer på henvendelser fra beboere, meglere og potensielle kjøpere.

- Det er arrangert to ekstraordinære årsmøter siden sist ordinære møte. Dette innebærer mye arbeid med lokaler, innkallinger, gjennomføring og etterarbeid.

10. Vedtekter og beboerreglement

- Det er igangsatt arbeid med å modernisere og samordne vedtekter og reglement, og for at de skal være i tråd med gjeldende eierseksjonslov.

- Styret har valgt å utsette forslag til vedtektsendringer til et eget ekstraordinært årsmøte. Dette for å sikre god forankring samt unngå overbelastning av årsmøtet med mange saker samtidig.

11. Styremøter

- Det ble avholdt 14 styremøter i forrige styreperiode.

- I inneværende periode er det gjennomført 26 styremøter.

- Det er avholdt to ekstraordinære årsmøter, samt to beboermøter – den 15. desember 2024 og den 15. mai 2025.

- Det planlegges også ordinært fysisk årsmøte 16. juni 2025.

- I tillegg til 26 styremøter, har styreleder og/eller styret gjennomført møter knyttet til pågående prosjekter og

drift. I tillegg har det vært gjennomført byggemøter med Oslo Murmesterbedrift og PROBEA, samt møter med IKEA og andre leverandører i forbindelse med innredningen av det nye selskapslokalet og vaktmesterkontoret.

Oppsummering

Styret har i året som har gått lagt ned betydelig arbeid, og har tatt ansvar for både fremtidsrettede og driftsmessige oppgaver. I en krevende periode med store rehabiliteringsprosjekter og flere uforutsette saker, har styret hatt tett dialog med beboere og leverandører, og arbeidet for å sikre sameiets verdier og fremtidige utvikling.

Ifølge styret på tlf 13.03-2026: Det er ingen andre planer enn rehabilitering av noen tak som gjennomføres nå og når økonomien tilsier at det er forsvarlig vil det bli oppussing av fellesarealene i Høyhusene (inngangspartier, trapper og korridorer). Denne seksjon skal vel få totalt ca. 183.000,- i andel lån for utført rehabilitering, samt vil felleskostnadene øke også nå med 5 % 1 april.

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 147 884,- pr. 11.03.2026

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Sameiet har to lån i OBOS-Banken med følgende betingelser datert 11.03-2026:

Lånenummer: OBOS01-98208043986

Type lån: Annuitet

Restløpetid til: 30.11-20232

Terminer per år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 6,44%

Andel gjeld: kr. 3 104,57,-

Kapital kostnader: 47,48,-

Lånenummer: OBOS01-98208492004

Type lån: Annuitet

Restløpetid til: 30.03.2055

Terminer per år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 6,44%

Andel gjeld: kr. 144 779,64

Kapital kostnader: 766,47,-

Det er vedtatt at det vil bli lagt til rette for IN-ordning, så fellesgjelden vil være mulig å innfris etter at lånet er utbetalt, noe som skjer etter ferdigstillelse av rehabiliteringsprosjektet. Styret mener det vil bli fra august 2026.

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Kommentarer til resultatregnskapet:

INNTEKTER:

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet primært grunnet økning i felleskostnader innført i 2024

- Regnskap 2024: 16 397 715 kr

- Budsjett 2024: 15 874 000 kr

- Avvik: +523 715 kr

Budsjettet for 2024 ble laget før styret varslet økninger i felleskostnadene, som trådte i kraft i løpet av 2024 (varslet i 2023, implementert fra en eller flere måneder i 2024). Derfor er det naturlig og forventet at inntektene ble høyere enn budsjettet. Styret har også jobbet med merinntekter på leieavtaler som også har bidratt til høyere inntekter enn budsjettet.

KOSTNADER:

Driftskostnadene i 2024 ble høyere enn budsjettet, noe som i hovedsak skyldes påbegynnende arbeid for det omfattende vedlikeholdsarbeidet som ble vedtatt i desember 2024 på ekstraordinært årsmøte. Med dette har det i 2024 medført bruk av eksterne rådgivere i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter. Dette inkluderer blant annet fasaderehabilitering, tekniske tilstandsvurderinger og tiltak knyttet til infrastruktur for elbillading og energikartlegging.

Selv om tiltakene var varslet og felleskostnadene ble justert for å dekke disse, ble ikke budsjettet for 2024 fullt ut oppdatert i forkant av endringene. Budsjettavviket må derfor sees i lys av dette.

Styret vurderer at tiltakene som er gjennomført:

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

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

FINANSKOSTNADER:

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

Årets resultat vises i resultatregnskapet med kr 856 068 og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til i resultatregnskapet.

De disponible midlene per 31.12.2024 var kr 2 711 166, mot kr 3 376 084 året før. Dette utgjør en reduksjon på kr 664 918, tilsvarende 19,7 %.

Budsjett 2025

Drift og vedlikehold er i budsjettet for 2025 basert på ordinære driftskostnader, med noe avsatt til uforutsette hendelser. Kostnader knyttet til entreprenørarbeider i forbindelse med planlagt rehabilitering – estimert til ca. 70 millioner kroner – er bevisst ikke inkludert i budsjettposten for drift og vedlikehold. Dette er gjort i samråd med forretningsfører, med mål om å gjøre budsjettet til et tydeligere og mer operativt styringsverktøy i 2025 for styret.

Budsjettet inkluderer også kostnader til konsulentbistand, samt et styrehonorar på totalt 900 000 kroner, hvorav 350 000 kroner foreslås øremerket som prosjekthonorar knyttet til rehabiliteringsarbeidet.

For øvrig er budsjettet basert på estimerte tall, og det er tatt høyde for prisjusteringer der det foreligger kjente endringer i kostnadsnivå, særlig innen drift og vedlikehold. Det er budsjettet med et negativt årsresultat, som planlegges dekket gjennom opptak av lån på 70 millioner kroner.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025 iht varselbrev utsendt i november.

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

SIKRINGSFOND

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsfond. Sameiet har imidlertid legalpant i seksjonen, og manglende betaling av felleskostnader kan dermed tvangsinnføres av sameiet.

FORRETNINGSFØRER

Obos Eiendomsforvaltning AS

FORKJØPSRETT

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

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

Beboere med ansvar for dyr plikter straks å fjerne dyrets ekskrementer fra sameiets fellesarealer. Tunene og gangveiene er bruksområder, og derfor ikke ment å brukes til lufting av dyr. Hvis uhellet først er ute skal ekskrementene fjernes umiddelbart med hundepose eller lignende. Posen skal selvfølgelig kastes i nærmeste søppelkasse. Husk at det er barnas lekeplass.

Hunde- og katteeiere plikter å påse at hunden eller katten ikke går i sandkassene til barna.

Styret kan nekte den enkelte beboer retten til å holde husdyr hvis en eller flere av disse reglene blir brutt. Katter skal, i likhet med hund, være i bånd på fellesområdene. Overtredelse skal meddeles styret.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Bestemmelser i vedtekter som er verdt å bemerke seg:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som apparater, for eksempel brannslukningsapparat, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen, inkludert seksjoner med fransk balkong, innretninger, så som levegg, gjerder o.l. som seksjonseier har fått tillatelse til å montere/bygge på fellesareal. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

Bestemmelser i husordensregler som er verdt å bemerke seg:

Avtrekksventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Spalteventiler og ventiler i yttervegg må holdes åpne slik at vakuum i leiligheten unngås. Avtrekksvifte med motor, tørketromler eller lignende må ikke under noen omstendighet monteres på avtrekket. Det er ikke lov til å tette eller bygge inn avtrekket på bad eller kjøkken.

Den enkelte seksjonseier har ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner uten styrets samtykke. Jfr. § 2 i vedtektene.

Maling av egen balkong. Hver seksjonseier er pålagt å vedlikeholde treverk, vinduer og dører på balkong når det viser seg nødvendig.

Markiser og utvendige persienner er tillatt satt opp. I henhold til vedtak skal markiser være grå med fargekode: 338-665. Utvendige persienner på vinduene skal være i samme rødfarge som vinduskarmene, fargekode: NCS 4050Y80R. Dette gjelder også "boksen" til persiennene. Jfr. § 2 i vedtektene.

Blomsterkasser og blomsterpotter på terrassen er den enkelte beboers ansvar. Man bør imidlertid forsøke å unngå at busker, planter og blomster i for stor grad henger ut over terrassekantene med nedfall av blader, nåler m.v. til naboene. Blomsterkassene skal monteres på balkongkantens innside pga sikkerhet.

Det er forbudt å sette opp parabol uten godkjennelse fra styret, jfr. § 2 i vedtektene. Søknad må skje skriftlig.

Ved klestørk og lufting av tøy på balkongene skal tøyet henges under gelender høyde. De som har terrasse på bakkeplan bør unngå å henge ut klestørk på søndager og helligdager. Det er ikke tillatt å montere tørkesnorer oppunder tak på ovenforliggende balkong.

Grilling på terrassene er tillatt så fremt det skjer med gass- eller elektrisk grill, og uten sjenanse for naboer. Ved grilling av fet mat og olje kan det lett ta fyr i grillen. Beboerne er selv ansvarlige for evt. skader som følge av uriktig bruk av grill på terrassene. Bruk av engangsgrill er forbudt.

Bruk av slange på terrassen, for vanning av blomster eller spyling av gulvet er ikke tillatt med mindre man har fått samtykke fra alle underliggende naboer om dette.

Innglassing av takterrasser (vinterhager) er ikke tillatt med mindre at hvert enkelt prosjekt på forhånd er godkjent av årsmøtet og Oslo Kommunes Plan- og bygningsetat.

Dersom du skal flytte inn eller ut av Jordal Terrasse, eller du skal utføre omfattende oppussing i din leilighet, skal styret og vaktmester informeres om dette i forkant.

Det er ikke tillatt å hensette søppel, barnevogner, sykler, og lignende i oppgangene og på svalgangene. Det er

heller ikke tillatt å henge opp bilder eller gjenstander på veggene i oppgangene uten styrets godkjenning. Husk rømningsvei ved brann!

Barnevogner, sykler og lignende skal plasseres i fellesbodene som finnes i hver blokk.

Grunnet brannrisiko er det forbudt å ha blomsterpoter, sko stativ og lignende stående rundt i fellesarealer, inkludert gangene utenfor sin egen seksjon. Den som hensetter gjenstander man ønsker å kvitte seg med i fellesrom, vil bli holdt erstatningsansvarlig for utgifter styret har ved fjerning av disse.

Skilt til postkasse skal være ensartet i sameiet. Den enkelte beboer plikter å sørge for at navneskilt på egen postkasse er forsynt med standard skilt. Skilt skal bestilles ved henvendelse til vaktmester. Styret kan fjerne andre skilttyper.

Branntrappen skal kun brukes som rømningsvei. All annen bruk av branntrappen er ikke tillatt.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Det gjennomføres dugnad i sameiet.

I god tid før 17. mai, arrangeres en dugnad med opprydding av fellesarealer, blomsterbed og gressplener, ellers etter behov. Beboerne oppfordres samtidig til ikke å forsøple området.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Seksjonseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løsøre forsikring og evt. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart sameiets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

13.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo øst Eiendomsmegling AS

Hagegata 25 D, 0653 OSLO. TLF. 400 09 400

MEGLER

Julie Marie Lunde, Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner

Epost: julie@notar.no

Mobil: 406 33 638

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport, datert 03.02-2026

Egenerklæringsskjema, datert 10.03-2026

Boliginformasjon, datert 11.03-2026

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Sødeberg Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan

formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

JORDAL TERRASSE 12

Tilstandsrapport, datert 03.02-2026

Egenerklæringsskjema, datert 10.03-2026

Boliginformasjon, datert 11.03-2026

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Sødeberg Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Tilstandsrapport



Selveierleilighet



Jordal terrasse 12, 0658 OSLO



OSLO kommune



gnr. 232, bnr. 433, snr. 221

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 13.03.2026

Oppdragsnr.: 16592-1843

Eiendomsverdi ref nr: VP1699

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang

Vår ref: Tore Jan Fevang



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

Norsk takst

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



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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger som høy 1. etasje (underliggende Kiwibutikk) og det medfølger 1 bod i kjeller.

Svalegang på inngangside.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere.

Bad og kjøkken pusset opp i 2015/2016 samt malt og nye gulv iflg. tidligere prospekt.

Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Selveierleilighet - Byggeår: 1992

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. 2025
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. 2025
Balkong utenfor stue i betong. Malt epoxydekke.
Størrelse ca. 7 kvm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater.
Innwendige tak har malte flater.
Etsjeskiller er av betongdekke.
Målt vilkårlig +/- 13 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv. Målt vilkårlig +/- 15 mm skjevhet på soveromsgulv.
Innwendig har boligen malte glatte dører.
Skyvedørgarderobes.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet fra 2015/2016 har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura fra rørlegger.
Ny baderomsinnredning, nye varmekabler, nye fliser, nytt sluk og ny membran årsskiftet 2015/16 (tidligere eier).
Rørlegger Sentralen AS, Focus Elektro AS og Allsidige VVS AS
Tokomponent smøremembran er benyttet.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislågt. Rommet har elektrisk varmematte fra Elfleks. Fall mot sluk er målt til 8-18 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8 mm.
Det er plastsluk og smøremembran (2015) med ukjent utførelse.

Det bemerkes: Jordledning bør festes.

Det bemerkes glippe i silikon mellom vegg og servant.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i garderobe. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikeakjøkkenet fra 2016 ble oppgradert i 2021 med glatte fronter.
Benkeplaten er av heltre.
Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Frittstående side by side kjøll/frys med ismaskin medfølger ikke salget. (kan medkjøpes)
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innwendige vannledninger er av plast og kobber. Stoppekraner bak luke i garderobe.
Utenpåliggende krommede rør på bad.
Det er avløpsrør av antatt støpejern/plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon. Avtrekk på kjøkken og baderom.
Tilluft via vegg og vindusventiler.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Elektrisk oppvarming. (Eier benytter frittstående gulvovn i dag.)
Kabel-TV.
Calliganlegg.
Automatsikringer med skap i entre.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomt for sameiet.

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

[Gå til side](#)

Det ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre- eller opplyst om dette.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

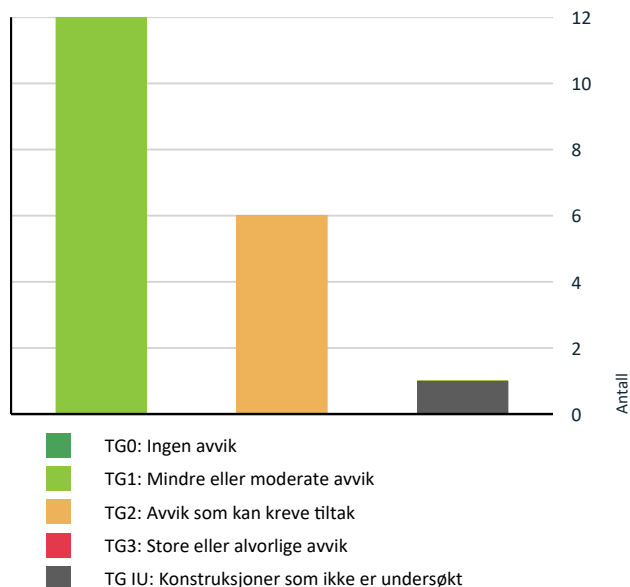
[Gå til side](#)

Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Ombygget fra opprinnelig løsning.
Bygget garderobe mellom bad og soverom. Soverom er mindre en opprinnelig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



! Våtrom > Høy 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > Høy 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår

1992

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eier.

Standard

Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Oppgraderte fasader. Nye vinduer og dører.
2023	Modernisering	Hele leiligheten oppmalt. Ny skyvedørsgarderobe i entre.
2021	Modernisering	Nye kjøkkenfronter, heltre benkeplate, kum og kran.
2016	Modernisering	Nytt Ikeakjøkken monter.
2015	Modernisering	Baderom oppgradert med nytt sluk, smøremembran, Elfleks varmematte, fliser og innredning.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2025 Kilde: Info fra sameie/borettslag

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2025 Kilde: Info fra sameie/borettslag



Klassifisert ny entredør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong utenfor stue i betong. Malt epoxydekke.
Størrelse ca. 7 kvm.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Målt vilkårlig +/- 13 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv. Målt vilkårlig +/- 15 mm skjevhet på soveromsgulv.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Skyvedør.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderober.

VÅTROM

HØY 1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura fra rørlegger.

Ny baderomsinnredning, nye varmekabler, nye fliser, nytt sluk og ny membran årsskiftet 2015/16 (tidligere eier).
Rørlegger Sentralen AS, Focus Elektro AS og Allsidige VVS AS
Tokomponent smøremembran er benyttet.

Årstall: 2015 Kilde: Egenerklæring

HØY 1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2015 Kilde: Egenerklæring

HØY 1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektrisk varmematte fra Elfleks. Fall mot sluk er målt til 8-18 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8 mm.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

HØY 1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran (2015) med ukjent utførelse.
Det bemerkes: Jordledning bør festes.

Årstall: 2015 Kilde: Faktura e.l



Sluk i dusjsone. (jordledning bør festes)

HØY 1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet fra 2015/2016 har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det bemerkes glippe i silikon mellom vegg og servant.

Årstall: 2015 Kilde: Egenerklæring



Røropplegg i servantskap

HØY 1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

HØY 1.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i garderobe. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

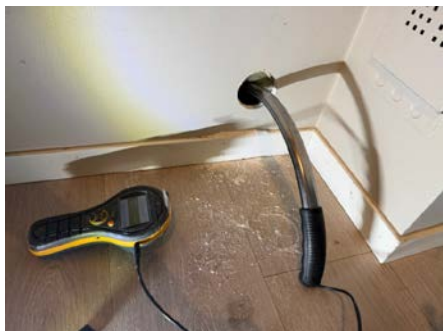
TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan forekomme skader i konstruksjonen på grunn av alderen. Det anbefales å overvåke konstruksjonen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsrapport



Hulltagning med pigger i svill uten unormale utslag

KJØKKEN

HØY 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikeakjøkkenet fra 2016 ble oppgradert i 2021 med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppssystem. Frittstående side by side kjøl/frys med ismaskin medfølger ikke salget. (kan medkjøpes)

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Fuktsvelling i benkeplate ved kum

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det anbefales utbedring men ikke akutt.



Røropplegg i kjøkkenbenk



Fuktsvelling i benkeplate ved kum

HØY 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast og kobber. Stoppekraner bak luke i garderobe. Utenpåliggende krommede rør på bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Stoppekraner bak luke i garderobe.

Tilstandsrapport



Krommede rør på bad.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av antatt støpejern/plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon. Avtrekk på kjøkken og badetrom. Tilluft via vegg og vindusventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Kjøkkenventil er dels blendet igjen med overskap.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming. (Eier benytter frittstående gulvovn i dag.)
Kabel-TV.
Callinganlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer med skap i entre.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent



6 kg pulverapparat fra 2020

Generell kommentar

Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller rapporter for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten. Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.



Elsskap, plassert i entre.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre- eller opplyst om dette.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

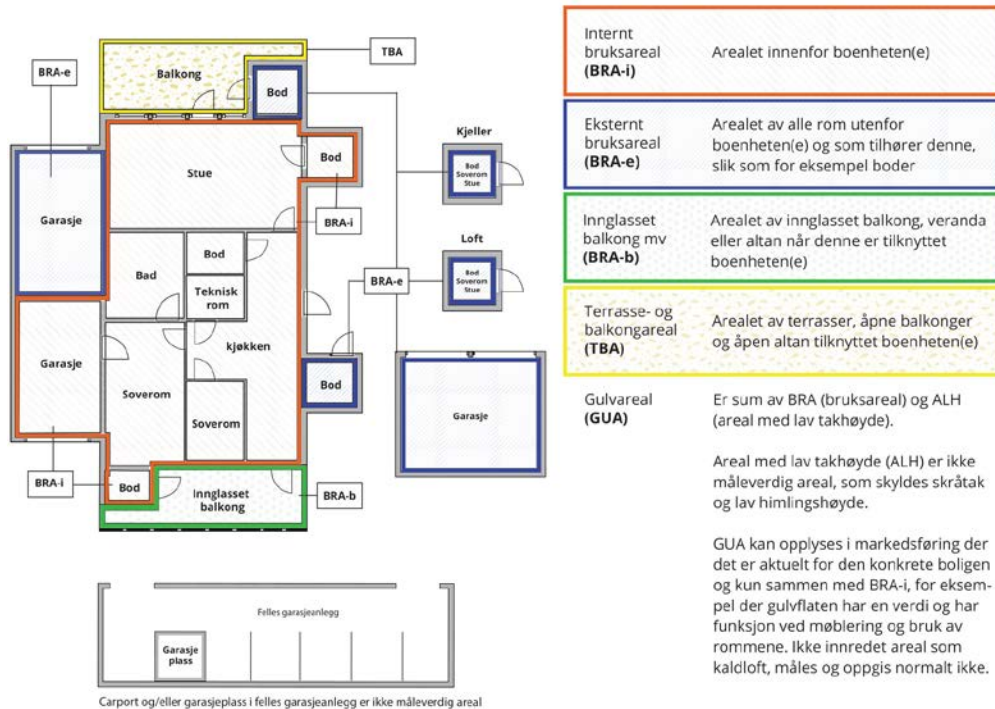
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Høy 1.Etasje	54			54	7
Kjeller		3		3	
SUM	54	3			7
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Høy 1.Etasje	Entré, bad, garderobe, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde stue 238 cm.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på 3,4 kvm. Mrk. 221

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Ombygget fra opprinnelig løsning.

Bygget garderobe mellom bad og soverom. Soverom er mindre en opprinnelig.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering-Bygninger.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Isak Fotland Fænn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	433		221	12714 m²	Fellesareal iflg. Infoland online.	Eiet

Adresse

Jordal terrasse 12

Hjemmelshaver

Fænn Isak Fotland, Flo Pernille Løddøen

Kommentar

Boligselskap

Sameiet Jordal Terrasse

Eierandel

54 / 24714

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr

875992902

Felles gjeld:

Kr. 133 784 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6614951			
Kommentar				
Felles forsikring for sameiet.				
Innboforsikring oppretter seksjonseier selv.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.03.2026	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	11.03.2026	Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eier	02.03.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	31.03.1995	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.11.1991	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Rørleggersentralen AS	26.11.2015	Pigget og skiftet til nytt sluk m.m. på bad og Waterguard på kjøkken.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring-Kampen Installasjon AS	15.06.2021	Montering av flere lamper.	Gjennomgått		Nei
FDV vinduer			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERING

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VP1699>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Gamle Oslo	
Oppdragsnr.	
18-0010/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Pernille Lødøen Flo	Isak Fotland Fænn
Gateadresse	
Jordal terrasse 12	
Poststed	Postnr
OSLO	0658
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fagforbundet
Polise/avtalnr.	

Document reference: 18-0010/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- | | |
|------------------|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Bad pusset opp i årsskifte 2015/16, utført av tidligere eier. |
| Arbeid utført av | Rørlegger Sentralen AS, Focus Elektro AS og Allsidige VVS AS |
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- ☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|---|
| Beskrivelse | Ja. Nytt sluk og ny membran utført av tidligere eier. Utført av: Tokomponent smøremembran |
|-------------|---|
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- | | |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- | | |
|------------------|--|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Ny varmematte på bad 2015/16 (tidligere eier). |
| Arbeid utført av | Focus Elektro |
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Sameiet har i løpet av høsten 2025 byttet ytterdør, balkongdør, rekkverk og alle vinduer i leiligheten, samt skiftet ut innvendige og utvendige ventiler. I tillegg er utvendig fasade utbedret og malt på nytt og beslag skiftet ut.

Arbeid utført av

Oslo Murmesterbedrift AS og Vindu Entreprenøren AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nylig rehabilitering og utskiftning av vinduer/dører. Felleskostnader er nå 3739 og vil øke med 5% fra 1 april 2026.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pernille Flo	c446b19b1270e8fe61e9d 987ab3a4d1ec71613d0	13.03.2026 14:42:34 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Isak Fotland Fænn	08548b27f8f1b8accf42eb 7e670025710a99e2e8	13.03.2026 13:57:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18-0010/26

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

Foretaksreg.: NO 998942683 MVA
Telefon : +47 23035400
E-post : post@rorleggersentralen.no
Adresse : Brobekkveien 40
Postadr. : 0598 OSLO

MORTEN SVENDSEN
VESTREVEI 55 B
1397 NESØYA

Vareadresse :
LEIL221
JORDAL TERASSE 12
0658 OSLO

FAKTURA

Faktura nr. : 46092
Fakturadato : 28.12.15
Ordre nr. : 39003
Ordredato : 21.12.15
Levert dato : 21.12.15

Betalingsinformasjon

Forfall : 07.01.16
Bankgirokonto: 7076.05.44483
KID nr : 046092297756

FAKTURA GJELDER

Kjørt til grossisten for uttak av materialer. Stengt for vann i leiligheten. Rørføring av vand i 12MM forkrommet kobber til savant, wc, dush og kommende vaskemaskinen. Afløb lavet til servant skabet og vaskemaskine. Fuget rundt wc og langs dush vegge, da dette ikke var gjort. Kunde hadde kjøbt forkert dush batteri, monterede et Oras dushbatteri kjøbt hos grosisten. Monterede bruser og stang, leveret af kunde. Vand påsatt og testet ok.

VI HAR SALGSPANT I DE LEVERTE VARER INNTIL KJØPESUMMEN INKL. RENTER OG OMKOSTNINGER ER FULLT UT BETALT, JF. PANTELOVEN § 3-14 OG § 3-22.
EVENTUELLE REKLAMASJONER MÅ SKJE INNEN BETALINGSFRISTEN. VED FOR SEN BETALING BELASTES 9,75% FORSINKELSESENTE P.A. OG PURREGEBYR.
NB! BRUK KID NR VED BETALING

Beskrivelse	Antall	Enh	Pris	Beløp
MEDGÅTT MATERIELL				
RØR PP WAFIX HVIT 32X1000 M/M	2,0	M	144,56	289,20
SNEPPKLAMMER 32MM U/BØYLE HVIT	1,0	STK	55,36	55,20
DOBBELMUFFE PP WAFIX HVIT 32	1,0	STK	65,60	65,60
DOBBELMUFFE PP WAFIX HVIT 40	1,0	STK	73,84	74,00
BEND PP WAFIX HVIT 32 30GR +	2,0	STK	44,80	89,60
BEND PP WAFIX HVIT 32 45GR +	2,0	STK	44,80	89,60
DUSJBATTERI ORAMIX 1/2" ++ O	1,0	STK	1 347,52	1 347,60
FLASKEVANNLÅS 1.1/4" X 40 HVIT	1,0	STK	155,28	155,20
RØR HVIT PLAST 32-160X600	1,0	STK	163,12	163,20
VASKEMASKINTRAKT 40MM M/LUKTST	1,0	STK	300,40	300,40
OVERGANG KORT 40/32 MM HVIT +	2,0	STK	109,04	218,00
KLAMMER PLAST DOBBEL 10-16 MM	7,0	STK	48,16	337,20
KLAMMER PLAST ENKEL 10-16 MM	4,0	STK	44,08	176,40
KOBBERRØR FKR/HH 12X1,0 X 2000	6,0	LGD	488,00	2 928,00
OVERGANGSNIPPEL 1/2"X 3/8"	3,0	STK	29,36	88,00
UNION 12 FKR FPL 53301-212	4,0	STK	114,64	458,56
UNION 15 FKR FPL 53301-515	1,0	STK	181,84	182,00
T-RØR 12 FKR FPL 53310-212	1,0	STK	239,44	239,44
TRYKKMUTTER 12X1/2" FKR ++ F	8,0	STK	38,16	305,20
KONUS 12X1/2" FPL 53389-012	8,0	STK	20,56	164,40
KROPP F/PLATEALBU 1/2X1/2" FKR	4,0	STK	208,80	835,20
KROPP F/PLATEALBU 3/4X1/2" FKR	2,0	STK	230,40	460,80
ALBU 3/8" MESSING KRK 155 ++	3,0	STK	160,56	481,60
VASKEMASKINKR.U/ROSETT ALTECH	1,0	STK	183,04	183,20

Betalt av Morten



Service & Kvalitet til Avtalt tid!

Faktura nr. : 46092
Kundenr : 29775
Fakturadato: 28.12.15

Beskrivelse	Antall	Enh	Pris	Beløp
KPL.FKR. 1/2" X 12 MM PIPEFIX	1,0	STK	43,44	43,44
SUM MEDGÅTT MATERIELL				9 731,04
<u>MEDGÅTT ARBEID</u>				
ARBEID RØRLEGGER (TIDSBeregning	7,5	TIM	897,60	6 732,00
INKLUDERER TRANSPORTTID TIL/FRA OPPDRAGSSTEDET SAMT SUPPLERING AV				
MATERIELL HOS GROSSIST.)				
SERVICEBIL PR. OPPDRAG/DAG.	1,0	STK	550,00	550,00
VERKSTEDMATERIELL/	1,0	STK	90,00	90,00
FORBRUKSMATERIELL				
SUM MEDGÅTT ARBEID				7 372,00
TOTALT ESKL. MVA.				17 103,04
Administrasjon				40,00
ØREAVRUNDING				0,16
MERVERDIAVGIFT 25.0%				4 285,80
TOTALT INKL. MVA.				21 429,00

NB! LES DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSINSTRUKS PÅ GIROENS BAKSIDE.

Rørlegger-Sentralen AS

24 DØGNSERVICE 23 03 54 00
OSLO



Service & Kvalitet til Avtalt tid!

Foretaksreg.: NO 998942683 MVA
Telefon : +47 23035400
E-post : post@rorleggersentralen.no
Adresse : Brobekkveien 40
Postadr. : 0598 OSLO

MORTEN SVENDSEN
VESTREVEI 55 B
1397 NESØYA

Vareadresse :
LEIL221
JORDAL TERASSE 12
0658 OSLO

FAKTURA

Faktura nr. : 46084
Fakturadato : 28.12.15
Ordre nr. : 38787
Ordredato : 26.11.15
Levert dato : 18.12.15

Betalingsinformasjon

Forfall : 07.01.16
Bankgirokonto: 7076.05.44483
KID nr : 046084297756

VI HAR SALGSPANT I DE LEVERTE VARER INNTIL KJØPESUMMEN INKL. RENTER OG OMKOSTNINGER ER FULLT UT BETALT, JF. PANTELOVEN § 3-14 OG § 3-22.
EVENTUELLE REKLAMASJONER MÅ SKJE INNEN BETALINGSFRISTEN. VED FOR SEN BETALING BELASTES 9,75% FORSINKELSESENTE P.A. OG PURREGEBYR.
NB! BRUK KID NR VED BETALING

Beskrivelse	Antall Enh	Pris	Beløp
RØRLEGGER. OPPIGGING AV	1,0 STK	8 355,20	8 355,20
EKSISTERENDE SLUK MED MONTERING AV NYTT. PRISEN ER BASERT PÅ AT GULVDEKKE IKKE BRYTES TIL UNDERLIGGENDE ETASJE. DET TAS FORBEHOLD OM RØR OG KABLER SOM LIGGER NEDSTØPT RUNDT SLUKET. DET ER BEREGNET BRUK AV STØPEJERNES SLUK.			
RØRLEGGER. TILKOBLING AV KJØKKEN	1,0 STK	4 604,60	4 604,60
KRAN OG OPPVASKMASKIN, SAMT ELEKTRONISK VANNSTOPPEVENTIL. DET FORUTSETTES AT OPPVASKMASKINEN ER FERDIG MONTERT PÅ PLESS. INKL. DELER OG ARBEID.			
ADAPTER M/STRØMKUTT, 1/2"	1,0 STK	1 765,71	1 765,71
WATERGUARD			
TOTALT ESKSL. MVA.			14 725,51
Administrasjon			40,00
ØREAVRUNDING			0,09
MERVERDIAVGIFT 25.0%			3 691,40
TOTALT INKL. MVA.			18 457,00

TILLEGG KOMMER I EGEN FAKTURA.

NB! LES DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSINSTRUKS PÅ GIROENS BAKSIDE.

lagt ut av Morten

Focus Elektro AS

Smalvollveien 58

0667 OSLO

Telefon/fax 22656955 / 22654712
Bankgiro 1645.01.38030
Postgiro
Foretaksregisteret 983 939 201 MVA

Faktura 8568

Hanne Svendsen
Vestrevei 55B

1397 NESØYA

Lev.adr. Morten Svendsen
Jordal Terrasse 14 12

0658 OSLO

Fakturadato 29.01.2016 Sidenr. 1
Bet.bet Netto per 10 dager
Lev.dato 01.12.2015
Lev.bet.
Sendt pr.
Forf.dato 08.02.2016
Deres ref.
Vår ref. Marcin Goralczyk
Best.ref.
Selger
Ordrenr. 9886
Kundenr. 18252

Varenr	Betegnelse	Enhet	Pris	Antall	Beløp
999	Legging av varmematte. Arbeid i.h.t. tilbud. Arbeid i.h.t. tilbud	STK	5 780,00	1,00	5 780,00

Arbeid utført i heilighet
Jordal Terrasse 12.

Mvagr. 5 780,00 25,00% mva. 1 445,00 Sum 7 225,00

Kvittering

Innbetalt til konto

Beløp

Betalersens kontonummer

Blankettnummer

1645.01.38030

7 225,00

6291162217

Betalingsinformasjon

Fakturanr. 8568
Dato 29.01.2016
Kundenr. 18252

GIRO

Underskrift ved girering

Betalings-
frist

08.02.2016

Betalt av

Hanne Svendsen
Vestrevei 55B

1397 NESØYA

Betalt til

Focus Elektro AS
Smalvollveien 58

0667 OSLO

Belast
konto

94900552771

Kvittering
tilbake

Kundeidentifikasjon (KID)

00018252000085685

Kroner

Øre

Til konto

Blankettnummer

7225 00 < 6 > 1645 01 38030

<6291162217>

Betalt

8/2-16



Salgsordre oversikt

Utskriftsdato

20.11.2015

Leveringsadresse

Morten Svendsen
Jens Bjelkes Gate 70
NO-0661 Oslo

Selger Frida B

IKEA Kundesenter
815 44 000

Kontakt informasjon

Morten Svendsen
Mobil: 95287240
Email: morten@westmar.no

Varehus	Ordrenummer	Opprettelsesdato
Slependen (091)	692533434	20.11.2015

Ant	Beskrivelse:	Art Nr	Pris	Tot. pris
	- med standardlengde benkeplate svart steinmønstret RINGHULT HØYGLANS HVIT			
Skap 1				
1	ME bhjst 88x88x80 hvit	202.055.19	475,00	475,00
1	RINGHULT 2d t hjbsk 25x80 høyglans hvit	402.081.97	560,00	560,00
1	UTRUSTA karusell for benkeskap, hjørne 88	602.152.91	585,00	585,00
1	UTRUSTA hng 153 ° 2stk.	002.046.48	80,00	80,00
				1 700,00

Skap 2 Platetop/Ovn				
1	ME bsk iov/ik 60x60x80 hvit	702.135.69	300,00	300,00
1	FOLKLIG N induksj.topp m booster 58 svart	502.916.19	2 850,00	2 850,00
1	NYTTIG 230V/25 A elektr kabel m stkont NO	000.640.25	145,00	145,00
1	REALISTISK N ovn rustfritt stål	903.008.05	2 650,00	2 650,00
1	UTRUSTA forst vent hpl 60x60 cm 150 kg hvit	502.448.35	155,00	155,00
1	RINGHULT skfr 60x10 høyglans hvit 2stk.	502.050.99	230,00	230,00
1	MA skuff, lav 60x60 hvit	202.046.28	250,00	250,00
				6 580,00

Skap 3				
1	ME benkeskapstam 60x60x80 hvit	502.056.26	240,00	240,00
2	RINGHULT skfr 60x20 høyglans hvit	402.050.90	165,00	330,00
1	RINGHULT skfr 60x40 høyglans hvit	302.051.04	265,00	265,00
1	MA skuff, høy 60x60 hvit	902.046.39	375,00	375,00
2	MA skuff, lav 60x60 hvit	202.046.28	250,00	500,00
1	MA påbs f sku, høy 60 glass 2stk.	502.388.58	60,00	60,00
1	MA påbs f sku, med 60 glass 2stk.	302.388.59	45,00	45,00
				Side 1 / 6

GROTT

2/2-16

Deres ref.: 18-0010/26 . Vår ref.: 1274-1-221

Dato: 11.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Jordal Terrasse
Organisasjonsnr: 875992902
Seksjonseier: Flo, Pernille Løvdøen
Medeier: Fænn, Isak Fotland
Leilighetsnummer: 221
Adresse: Jordal Terrasse 12, 0658 OSLO
Seksjonsnummer: 221
Gnr. 232
Bnr. 433

Opplysninger om boligselskapet:

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

Vedtatt låneopptak på kr 70 000 000 i forbindelse med rehabilitering av sameiet. Lånet delutbetales. Det er lagt ut estimert fordeling av lånet på VIBBO som alle beboerne har fått. Lånet delutbetales gjennom prosjektperioden og oppgitt fellesgjeld endres derfor fra måned til måned etterhvert som lånet delutbetales. Enkelte sameiere har kjøpt garasje- eller parkeringsplass. Eiet garasje kan selges til hvem som helst. Selger må sørge for overskjøting av hjemmel i grunnboken. (Ideell 1/174 andel av gnr 232, bnr 433, snr.314 i Oslo). Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overdragelse av garasjeplass etter gjeldene priser. Eiendomsmegler skal sende informasjon om kjøpers e-post og mobil sammen med melding om eierskifte. Det følger 1 bod med hver seksjon. Noen seksjoner har to. Aksjeselskaper, institusjoner, stiftelser, kommuner og andre juridiske personer kan ikke erverve boligseksjoner i sameiet. Med mindre annet følger av eierseksjonsloven § 22. Jfr. vedtektene §2. Styret henstiller om at vektbelastningen i heisene ikke overskrides ved inn- og utflytting og at store ting ikke presses inn. Selger sørger for at de nye eierne får brukerrettigheter til Defigo. Degifo sin support-telefon kan være behjelpelig med dette. Sameiet bruker vibbo.no som informasjonsplattform og ber alle eierne registrere seg for å få beskjed om stort og smått i sameiet. i Q1-Q2 blir et nytt allrom tilgjengelig for beboerne til å booke for selskaper. Det vil være plass til anslagsvis 32-40 personer med to WC, alle kjøkkenfasiliteter og storskjerm for fremvisninger. Viktig melding: Selger må legge inn kjøper i Defigo som Unit manager ved overtagelse.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208043986
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	1 325 467,00
Innfrielsesdato:	30.11.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208492004
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	54 512 500,00
Innfrielsesdato:	30.03.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei
Avdragsfrihet til og med mars 2026	

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

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

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 738,90	3 925,85 fra 01.04.2026

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	105,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 174,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	133 784,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208043986
Restsaldo:	3 104,57
Kapitalkostnader:	47,48
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208492004
Restsaldo:	144 779,64
Kapitalkostnader:	766,47
Administrasjonsavtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i mars 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 147 884,21,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas Gullesen Mossige pr. e-post: andreas.gullesen.mossige@obos.no eller telefon: 22 85 08 28.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kristin Kvanum, e-post:

jordalterrasse@styreverrommet.no

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1274

SAMEIET JORDAL TERRASSE

Velkommen til årsmøte i SAMEIET JORDAL TERRASSE

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 16. juni kl. 21:00 og lukker 23. juni kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1274>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 16. juni kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 16. juni kl. 18:00 , Frelsesarmeen, Ensjø (Kirke og Nærmiljøsentor) - Ensjøveien 23, Storsalen.

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.

Ønsker du å stemme analogt?

Ved levering av analoge stemmesedler, postlegg i vaktmesters postkasse.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Gjerd på balkong i 1 etg.
6. Plan for å sikre at seksjonseiere har tilgang til sine leiligheter / seksjoner
7. Forslag om bytte av forretningsfører for Sameiet Jordal Terrasse
8. Fysisk og digital gjennomføring av årsmøte

9. Ansettelse av vaktmester i 60 % stilling
10. Ordinært styrehonorar for perioden 2024/2025
11. Ekstraordinært prosjekthonorar for perioden 2024/2025
12. Redegjørelse for fordelingen av styrehonorar for regnskapsårene 2023 og 2024
13. Forslag om ny praksis for transparens i fordeling av styrehonorar
14. Gjenåpne gjensidig kommunikasjon på VIBBO
15. Ivaretagelse av drift og vedlikehold – engasjering av vaktmester
16. Vikariat, deltid - vaktmester i sameiet
17. Valg av tillitsvalgte
18. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET JORDAL TERRASSE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jan-Erik Nielsen er valgt som møteleder på den fysiske delen av årsmøte. Andreas Mossige i OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt som møteleder for den digitale delen av årsmøte

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Terje Karlsen og Karsten Korbøl er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

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

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Godkjenning av møteinnkallingen
- Mot Godkjenning av møteinnkallingen

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Møteinnkallingen anses godkjent, og avstemningen foregår i henhold til den allerede utsendte avstemmingsperioden.
2. Benkeforslag fra snr. 283 - Mathisen: Avstemningen til årsmøtet utsettes en uke slik at en endrings- og benkeforslag med begrunnelser kan inkluderes i avstemnings-skjema, likt med det som allerede er i innkallingspapirene og nåværende analoge og digitale avstemmings-skjema.

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. Styrets årsberetning 2025.pdf
2. 1274 Årsrapport.pdf
3. 1274 Årsregnskap 2024.pdf
4. 1274 Sameiet Jordal Terrasse.pdf

Sak 5

Gjerde på balkong i 1 etg.

Forslag fremmet av:

Sjur Klætte

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Leilighet H0111

Vi ønsker å sette opp gjerde rundt balkongen vår i 1 etg, slik vi har hatt siden vi flyttet inn i 1997. Pga vannlekkasje for noen år siden er balkonggulvet hevet til 35 cm fra bakkeplan og pga. sikkerhetsmessige årsaker er et gjerde viktig for oss.

Styrets innstilling

Styret har mottatt forslag om å oppføre et gjerde rundt balkongen til en seksjon i 1. etasje. Forslagsstiller viser til at det har stått gjerde på stedet siden innflytting i 1997, og at behovet for nytt gjerde har oppstått som følge av at balkonggulvet nylig ble hevet etter rehabilitering grunnet vannlekkasje. Det vises også til sikkerhetshensyn.

Styret har forståelse for ønsket, og anerkjenner at enkelte seksjonseiere opplever behov for fysisk avgrensning mot fellesareal. Samtidig er det styrets ansvar å ivareta bygningsmassens helhetlige uttrykk og sikre en rettferdig og enhetlig behandling av tiltak på fellesarealer.

Oppføring av gjerde på fellesareal krever i henhold til eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav a) behandling på årsmøte med 2/3 flertall, da det anses som et tiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold. I tillegg følger det av eierseksjonsloven § 25 femte ledd at enerett til å bruke fellesarealer – som i dette tilfellet en avgrenset og inngjerdet sone – kun kan etableres dersom dette fastsettes i sameiets vedtekter.

Sameiet Jordal Terrasse har i dag vedtektsfestede midlertidige eneretter til fellesareal for enkelte seksjoner, se § 3-2. Disse er vedtatt med tydelig regulering av arealbruk, ansvar og varighet. Et nytt tiltak som forutsetter en tilsvarende enerett må derfor ledsages av forslag til endring av vedtektene – inkludert presisering av hvem som har vedlikeholdsansvar, samt hvem som skal bære kostnader ved montering, demontering og eventuell reetablering.

Styret mener at slike tiltak bør vurderes i en større sammenheng. Å tillate enkeltstående installasjoner uten en overordnet plan for bruk av felles uterom kan på sikt føre til ulik praksis, svekket estetisk uttrykk og til konflikter mellom seksjonseiere.

Styret anbefaler derfor at årsmøtet stemmer mot forslaget slik det foreligger. Styret foreslår at spørsmål om inngjerding og øvrig bruk av fellesarealer tas opp til vurdering etter at pågående rehabilitering er fullført, og gjerne i forbindelse med en helhetlig gjennomgang av gårdsrommene – eksempelvis med bistand fra landskapsarkitekt. Det vil da være mulig å utarbeide felles retningslinjer og standarder for eventuelle gjerder m.m.

Styret støtter derfor ikke forslaget, og anbefaler årsmøtet å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Vi ønsker å tilbakeføre gjerde rundt balkongen for egen regning.

Sak 6

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

Forslag fremmet av:

Marion Elisabeth Seiersten

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Defigo låssystem kan svikte. Hvis dette skjer utenom vaktmesterens arbeidstid, er vi avhengig av å få en i styret eller en velvillig nabo til å låse oss inn. Det er ikke alle som synes det er OK å tilkalle hjelp på denne måten, spesielt ikke om natten.

Hvilke garantier har vi for at Defigo systemet blir reparert innen rimelig tid ved driftsstans på grunn av hærverk eller teknisk feil? Siden dette gjelder tilgang til og sikring av våre hjem, er rimelig tid i denne sammenheng kort. Vi vil si mindre enn ½ time etter at en feil er meldt. Har sameiet mulighet til å betale for en slik service, og har

Defigo døgnberedskap og 100% tilgang til reservedeler slik at de kan rykke ut og reparere systemet på så kort varsel?

Hvilke garantier har vi for at Defigo vil bestå over tid og kan tilby serviceavtale til en akseptable pris? I årene 2021-2023 var Defigos driftsutgifter ca. det dobbelte av driftsinntektene. Selv om de hadde god likviditet i regnskapet for 2023, vil ikke det vedvare med et slikt forhold mellom driftsinntekter og utgifter. Hva blir følgende for oss når Defigo enten må øke inntektene eller senke utgiftene for å balansere regnskapet? Hva blir følgende for oss hvis de ikke greier å gå i balanse og må melde oppbud?

Defigo systemet fungerer ikke ved strømbrudd. Statnett som har ansvaret for kraftnettet som forsyner Oslo med strøm, gir ingen garantier. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) ber oss om å være forberedt på flere døgn uten strøm og mobiltelefonnettverk. Alvoret understrekes av at første setning i DSBs brosjyre Råd om egenberedskap lyder: «Hvordan vil du og dine nærmeste klare dere hvis strømmen blir borte i en lengre periode?».

Vi har lagt frem problemstillingen med elektronisk låssystem uten reserveløsning for en jurist som svarer: «Det bør av praktiske hensyn og for beboernes trygghet, være tilgjengelig telefonnummer dere kan ringe når som helst på døgnet dersom det elektroniske låssystemet svikter og dere ikke kommer inn. Alternativt bør de beboere som måtte ønske det, gjerne mot kostnadsdekning, få utlevert en fysisk nøkkel, slik styremedlemmene har.»

Det tryggeste og mest praktiske er at alle seksjonseiere får fysiske nøkler. Flere leverandører tilbyr låsesylindere med kopisikre systemnøkler. Som vi ser det, er slike nøkler like godt sikret mot kopiering som brikkene fra Defigo. For å minimere nøkler på avveie, kan antallet begrenses. Så lenge Defigo systemet fungerer det meste av tiden, bør det være tilstrekkelig med 3 nøkler pr. seksjon. Prisen for erstatningsnøkler kan også settes så høy at den dekker inn kostnadene for jevnlig skifte av låsesylindere.

Styrets innstilling

Styret takker for forslaget. Forslagsstiller fremmer et forslag som i realiteten er samme forslag som hun fremsatte i 2024, og som lød «Sameiet beholder manuelle dørlåser med fysisk nøkkel på alle ytre dører som permanent ordning», se sak 8. Dette forslaget ble nedstemt (fikk 22 stemmer) mens styrets motforslag «Sameiet avvikler dagens manuelle dørlåser. Kun vaktmester og styremedlemmer har fysiske nøkler» ble vedtatt (fikk 70 stemmer).

På bakgrunn av årsmøtevedtaket i 2024 i sak 8, er dagens døråpnersystem endret til Defigo app og Defigo chip. Styret har forståelse for bekymringen om konsekvensene av svikt i det elektroniske låssystemet, og behovet for trygghet for tilgang til egen bolig. Styret mener imidlertid at tilgang til leilighetene er godt ivaretatt ved at både vaktmester og styremedlemmene har systemnøkkel som kan låse opp alle fellesdører ved for eksempel strømbrudd.

Hertil mener styret prinsipielt at det er lite hensiktsmessig å skulle stemme over samme forslag også i år, og at det er uheldig dersom investeringene i nytt låsesystem, og som ble gjort på bakgrunn av årsmøtevedtaket i 2024, i praksis – det vil si dersom forslagstiller får flertall for sitt forslag - skulle vise seg bortkastet.

Hele poenget med Defigo-systemet er at man kan de- og aktivere brukere og chip'er, samt enkelt endre i tilgang til byggene. Blir det flertall for fysiske nøkler, vil sameiet etter noe tid på nytt få økende problemer som tidligere med uvedkommende som kommer seg inn i byggene på grunn av at fysiske nøkler blir borte og ikke kan "deaktiveres".

Styret fastholder sitt syn fra årsmøtet i 2024, og gjentar fra fjorårets innstilling:

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

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

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

Oppsummeringsvis støtter ikke styret forslaget om å gå tilbake til fysiske nøkler. Dette begrunnes blant annet med:

1. Utgående system: Det tidligere nøkkelsystemet, der det var en chip i nøkkelen, var på vei til å fases ut.
2. Kostnad: Det tidligere nøkkelsystemet var kostbart å drifte / vedlikeholde.
3. Innbrudd og ubudne "gjester": Det var mange nøkler på avveie, og de mange nøklene på avveie antas å forklare mange av innbruddene i sameiets boder, tilfeller der boder ble benyttet til «private sprøyterom» etc. Denne antakelsen understøttes ved at antall innbrudd har gått betraktelig ned etter at gamle nøkler ble deaktivert og Defigo-systemet ble innført. Det har heller ikke kommet flere klager på funn av brukt sprøyteutstyr etter at Defigo ble montert på fellesdørene.
4. Også chip'en i de gamle nøklene trengte strøm for å fungere.
5. Fordyrende løsning: Anskaffelse av fysiske nøkler, i tillegg til Defigo-systemet, innebærer en dobbelkostnad for sameiet. Videre vil det undergrave hensikten med Defigo, der man kan de- og aktivere brukere og chip'er, samt enkelt endre i tilgang til byggene. Administrasjon av fysiske nøkler vil være krevende å følge opp, og sameiet vil etter noe tid på nytt få økende problemer som tidligere, der uvedkommende kommer seg inn i byggene på grunn av at fysiske nøkler blir borte og ikke kan "deaktiveres".
6. Sikret tilgang: Alle styrets medlemmer, samt vaktmester og vaktmestervikar, har fått utdelt systemnøkkel, dvs kan låse opp dersom det skulle være problemer med strøm/Defigo.
7. Styret kan eventuelt vurdere om det skal åpnes for et alternativt nøkkelsystem / back up-løsning dersom dette forslaget – slik styret innstiller på - stemmes ned.

Styret støtter derfor ikke forslaget, og anbefaler årsmøtet å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak 1

Sameiet installerer låssystem med fysiske, kopisikre systemnøkler i inngangsdørene til oppgangene og i sidedøren ved garasjen. Dette monteres i tillegg til det elektroniske systemet fra Defigo for å sikre seksjonseierne tilgang når Defigo systemet svikter. Alle seksjonseiere får 3 nøkler til inngangsdøren i sin oppgang og til sidedøren ved garasjen.

Subsidiært forslag hvis forslaget ovenfor ikke blir vedtatt:

Styret må innen 1. juli 2025 utarbeide en beredskapsplan som sikrer at beboerne kommer inn i oppgangene når Defigo låssystem svikter. Dette må være en plan som beskriver hvordan alle beboere får tilgang til hjemmet sitt hele døgnet, og den kan ikke innebære at utgangsdører står med åpen lås eller i åpen stilling over lengre tid.

Forslag til vedtak 2

Forslag 2 er samme som fremgår av avsnitt 2 i forslagsstillers sak. Subsidiært forslag hvis forslaget ovenfor ikke blir vedtatt: Styret må innen 1. juli 2025 utarbeide en beredskapsplan som sikrer at beboerne kommer inn i oppgangene når Defigo låssystem svikter. Dette må være en plan som beskriver hvordan alle beboere får tilgang til hjemmet sitt hele døgnet, og den kan ikke innebære at utgangsdører står med åpen lås eller i åpen stilling over lengre tid.

Sak 7

Forslag om bytte av forretningsfører for Sameiet Jordal Terrasse

Forslag fremmet av:

Ørjan Andersen Grut

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som seksjonseier i Sameiet Jordal Terrasse har jeg over tid opplevd at samarbeidet med vår nåværende forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS ikke fungerer optimalt. Det har vært flere tilfeller hvor kommunikasjonen og håndteringen av saker ikke har vært tilfredsstillende, og representanter fra forretningsfører har vist mangelfull forståelse for seksjonseiers lovfestede rettigheter.

Begrunnelse:

Manglende ivaretagelse av seksjonseiers interesser: Forretningsførers rolle skal være å forvalte sameiet til det beste for fellesskapet og alle seksjonseiere. I flere saker har jeg opplevd at OBOS har prioritert styrets interesser framfor å sikre at alle seksjonseiers rettigheter ivaretas.

Avvisning av legitime saker til årsmøtet: Nylig ble mitt forslag om større transparens rundt styrehonorarer avvist av forretningsfører med en begrunnelse som framstår som juridisk tvilsom, da årsmøtet er sameiets øverste organ.

Manglende balanse: En forretningsfører bør være en nøytral part som sikrer god balanse mellom styrets arbeidsvilkår og seksjonseierens rett til innsyn og påvirkning. Denne balansen oppleves i dag som skjev.

Kostnadsvurdering: Vi bør også vurdere om vi får tilstrekkelig verdi for pengene med dagens løsning. Det finnes flere aktører i markedet som tilbyr forretningsfører tjenester, og en sammenligning av pris og tjenestenivå vil være fornuftig.

Styrets innstilling

Styret ønsker å gi en presisering i forbindelse med påstanden om at OBOS Eiendomsforvaltning AS ikke har ivaretatt seksjonseiers rettigheter, spesielt knyttet til behandlingen av et forslag om større transparens rundt styrehonorarer.

Forslaget som ble fremmet, gjaldt å synliggjøre hvordan styrehonoraret fordeles internt i styret, noe som styret ønsket at forretningsfører skulle svare på som følge av mindre kapasitet i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet. Tidligere vurdering av forslaget tok utgangspunkt i at det ikke foreligger noen rettslig plikt til å fremlegge intern fordeling av styrehonorar i årsmøte. Loven stiller krav om at årsmøtet vedtar samlet godtgjørelse til styret, men sier ikke noe om at fordelingen mellom verv må fremlegges eller behandles som egen sak.

At forslaget i første omgang ikke ble tatt inn i innkallingen, bygger derfor på en vurdering i tråd med gjeldende/normal praksis og lovforståelse. Dette er ikke uttrykk for partiskhet, men en saklig vurdering basert på det som da var kjent.

Etter at forslaget ble returnert i første omgang, har styret - i samarbeid med forretningsfører - foretatt en bredere vurdering av saken i lys av ønsket om transparens og innsyn i bruk av sameiets midler. Styret ønsker å understreke at det aldri har vært noen annen intensjon enn å følge gjeldende lovverk og praksis. Selv om det fortsatt ikke foreligger noen plikt til å fremlegge fordelingen av styrehonorar mellom verv, har styret, iht forslagsstillers ønske, inntatt saken i årsmøteinnkallingen som en beslutningssak, slik at årsmøtet får mulighet til å ta stilling til forslaget og avgjøre utfallet. Dette bidrar til åpen og ryddig behandling av forslaget, og forslagsstiller får anledning til å fremsette sitt forslag for årsmøtet som sameiets øverste organ.

Styret vil samtidig understreke at vi har hatt et godt og profesjonelt samarbeid med vår kontaktperson i OBOS. Vi opplever at henvendelser håndteres ryddig og at vi får faglig trygg og balansert veiledning i tråd med gjeldende regelverk. Styret kjenner seg ikke igjen i påstandene i forslaget om angivelig partisk opptreden og manglende forståelse for seksjonseiers rettigheter.

OBOS Eiendomsforvaltning tilbyr bransjeledende digitale verktøy som gir stor merverdi for både styret og seksjonseierne. Gjennom Styrerommet har styret full oversikt over økonomi, avtaler og sakshåndtering i en brukervennlig og strukturert plattform. Seksjonseierne får tilgang til beboerportalen Vibbo, hvor de enkelt finner dokumenter, nyheter og kan kommunisere med styret digitalt. Disse løsningene bidrar til effektiv drift, god transparens og styrket samhandling mellom beboere, styret og forretningsfører.

Styret vil også fremheve at sameiet, gjennom sitt samarbeid med OBOS som forretningsfører, har tilgang til historisk informasjon fra perioden før OBOS overtok. Dette er mulig fordi tidligere forretningsfører nå er ansatt i OBOS. Dette gir sameiet verdifull erfaringsbasert kunnskap og kontinuitet i forvaltningen, noe som har vist seg nyttig/verdifullt ved flere anledninger.

For å sikre at sameiet til enhver tid har en konkurransedyktig forretningsførerkontrakt, tok styret høsten 2024 kontakt med alternative forretningsførere for å undersøke priser og tjenestenivå. Styret fant ingen aktuelle kandidater som kunne tilby samme nivå på tjenester og digitale verktøy som OBOS til en tilsvarende eller lavere pris.

I forbindelse med denne prosessen fikk styret reforhandlet avtalen med OBOS, noe som resulterte i at vi fikk redusert forretningsførerhonoraret med over 115 000 kroner pr. år. Dette har gitt sameiet en betydelig besparelse uten at det har gått på bekostning av kvalitet eller tjenestetilbud.

En alternativ forretningsfører skriver bl.a. følgende på sin hjemmeside, se vedlegg, "På generelt grunnlag kan man si at forretningsføretjenester til sameier og borettslag koster mellom 2000 og 4000 kroner per år per boenhet" (<https://synega.com/no-no/kunnskapssenter/hva-koster-forretningsforer-til-sameie-og-borettslag>). For JT tilsier det mellom kr 630.000 - 1.260.000,- pr år.

Styret vurderer på bakgrunn av ovennevnte at nåværende forretningsfører gir en trygg, profesjonell og kostnadseffektiv forvaltning.

Hertil mener styret at forslagsstiller burde vedlagt forslag til alternative forretningsførere, utredet om det finnes rådgivere til slik prosess (svært arbeidskrevende prosess) og samt at det er foreslått alt for kort tidsperiode for gjennomføring av de alternative prosessene.

Styret støtter derfor ikke noen av forslagene, og anbefaler årsmøtet å stemme mot forslagene.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente tilbud fra minimum tre alternative forretningsførere, inkludert OBOS Eiendomsforvaltning AS. Tilbudene skal inkludere beskrivelse av tjenester, kostnader og referanser. Styret skal presentere resultatene på et ekstraordinært årsmøte innen 3 måneder, der valg av forretningsfører besluttet."

Subsidiært forslag til vedtak: "Årsmøtet gir styret pålegg om å avslutte samarbeidet med OBOS Eiendomsforvaltning AS og inngå avtale med annen forretningsfører etter styrets vurdering. Ny forretningsfører skal være på plass innen 6 måneder

Vedlegg

5. Forretningsfører info.pdf

Sak 8

Fysisk og digital gjennomføring av årsmøte

Forslag fremmet av:

Leif H. Mathisen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det eksisterer nå verktøy som gjør det mulig å delta på årsmøter både digitalt og fysisk på like vilkår. Dette gjør at sameiere som av ulike grunner, sykdom, reise eller annet, kan delta på like fot som ved fysisk oppmøte.

Årsmøter skal fatte vedtak etter demokratisk diskusjon hvor argumenter veies mot hverandre, forslag til vedtak kan evt trekkes og endres før avstemning gjøres. Dette er ikke mulig med den løsningen som ble innført under Corona-pandemien, og som har vært i bruk de siste årene. Beboermøter i forkant av årsmøte er uforpliktende og er ingen erstatning for årsmøter.

Styrets innstilling

Styret har mottatt forslag om at alle fremtidige årsmøter – både ordinære og ekstraordinære – skal gjennomføres med fysisk oppmøte, med mulighet for samtidig digital deltakelse med rett til å delta i diskusjon og votering.

Forslagsstiller peker på at det i dag finnes løsninger som gjør det mulig å delta likeverdig både fysisk og digitalt, og at dette kan sikre bedre diskusjon, høyere deltakelse og et mer demokratisk møte.

Styret har forståelse for ønsket om en mest mulig inkluderende møteform, men viser til at **valget av møteform er eksplisitt lagt til styret**, og at dette ikke kan overstyres av årsmøtet. Dette følger av eierseksjonsloven, og er også bekreftet i **forarbeidene til lovendringen i 2021**, hvor det fremgår at retten til å bestemme møteform *ikke skal kunne fratas styret* – verken i et ordinært vedtak eller i form av en vedtekt. Dette utgjør et unntak fra den vanlige kompetansefordelingen mellom styret og årsmøtet, og er et bevisst lovteknisk valg fra lovgiver, selv om det ikke eksplisitt fremgår av selve lovteksten.

Styret benytter i dag en digital løsning levert av OBOS, som er utviklet spesifikt for årsmøter i boligselskaper og som er godkjent av departementet som forsvarlig etter lovens krav. Dette omfatter sikker identifisering, trygg stemmegivning og dokumentert deltakelse. Vanlige videoløsninger som Teams og Zoom vil ikke være tilstrekkelige i et stort sameie, og kan heller ikke sikre betryggende gjennomføring.

Styret er kjent med at digital møteform ikke alltid er egnet ved behandling av særlig omfattende eller kontroversielle saker, og vil i slike tilfeller gjøre konkrete vurderinger av hva som er forsvarlig. Dette følger også av forarbeidene, hvor det legges til grunn at sakens karakter skal inngå i styrets vurdering av møteform. **Saker som krever to tredjedels flertall eller enighet kan like fullt behandles digitalt**, og det finnes ingen lovmessige grenser for hva som kan behandles i digital møteform. Det vises også til at spørsmålet om møteform nylig ble behandlet på ordinært årsmøte i 2024. Den gang ble to alternative forslag fremmet, hvor **forslaget om å videreføre digital gjennomføring fikk flertall med 69,5 % av stemmene**. Det har etter styrets vurdering ikke fremkommet nye forhold som tilsier at saken må behandles på nytt.

Videre viser styret til at **deltakelsen har vært vesentlig høyere ved digitale møter**. Mens det i snitt deltok 40 seksjonseiere ved fysiske møter i perioden 2016–2019, har det ved digitale møter i perioden 2020–2022 vært i snitt 79,3 deltakere – en økning på over 98 %. På det ekstraordinære digitale møtet i 2024 deltok hele 226 av 314 seksjonseiere, tilsvarende 72 % deltakelse. Dette bidrar etter styrets vurdering til økt representativitet og styrker demokratiet i sameiet.

Styret minner om at dersom minst to seksjonseiere som til sammen utgjør minst 10 % av stemmene krever **fysisk møte**, må årsmøtet gjennomføres fysisk, jf. gjeldende lov.

Styrets konklusjon:

Forslaget er fremmet med gode intensjoner og forståelige hensyn, men kan ikke tas til følge. Styret viser til at valget av møteform etter loven tilhører styrets kompetanse, og at det ikke er adgang for årsmøtet til å overprøve dette i form av vedtak. Styret vurderer dagens løsning som både demokratisk, forsvarlig, lovlig og inkluderende.

Styret støtter derfor ikke forslaget, og anbefaler årsmøtet å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Alle årsmøter - inkl ekstraordinære årsmøter - skal gjennomføres ved at sameierne møtes fysisk, med samtidig mulighet for digital tilknytning for debatt og votering. Dette gjelder fra og med neste årsmøte.

Ansettelse av vaktmester i 60 % stilling

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak:

Jon Martin Kvanum Hestnes tilbys fast ansettelse i 60 % stilling som vaktmester, tilsvarende den stillingsprosenten som ikke dekkes av nåværende vaktmester. Ansettelsen gjøres med seks måneders prøvetid,

1. jf. arbeidsmiljøloven.

Dersom Hestnes takker nei eller avslutter stillingen før nåværende vaktmester går av med full pensjon, gis

2. styret fullmakt til å engasjere vaktmestertjenester gjennom bemanningsbyrå.

Når nåværende vaktmester fratrer helt, kan stillingsprosenten vurderes endret, og styret gis fullmakt til å

3. gjennomføre eventuell ny ansettelsesprosess.

Bakgrunn:

Sameiets vaktmester hadde planlagt pensjonering høsten 2025, men har sagt seg villig til å fortsette i deltidstilling (40–50 %) i omtrent ett år. Styret må derfor finne en løsning for å dekke sameiets behov for vaktmestertjenester i mellomtiden.

Styret har vurdert to hovedalternativer:

- Engasjere vaktmester gjennom bemanningsbyrå
- Ansette Jon Martin Kvanum Hestnes i deltidstilling

Vedlagt følger:

- Saksfremstilling med diagram
- Tilbud fra PHM, Adecco og Eir vaktmestertjenester
- Faktura fra Karlsen vaktmestertjeneste AS (2023)
- Utdrag fra regnskapet til Ullernåsen boligsameie

Bakgrunnen for at saken fremmes

Styret har tidligere omtalt stillingen som et «vikariat» eller en «midlertidig stilling». Styret var på daværende tidspunkt ikke kjent med at nåværende regjering har strammet inn på mulighetene for midlertidige ansettelser.- Det viser seg at det ikke lenger er anledning til å tilby midlertidig ansettelse annet enn ved midlertidig fravær, sesongarbeid eller midlertidige prosjekter.

Etter ny gjennomgangen av arbeidsmiljøloven og rådgøring med forretningsfører, finner styret at forutsetningene som ble lagt til grunn for styrevedtaket om å tilby Hestnes vikariat som vaktmester ikke er til stede da det i slikt tilfelle ikke er adgang til å ansette noen i et midlertidig vikariat. Styrevedtaket er derfor ugyldig, og må bortfalle.

Fordi stillingen som blir ledig – 60 % – skyldes delvis pensjonering og ikke et midlertidig fravær, er den av varig karakter. Stillingen må derfor besettes som fast ansettelse i 60 % stilling, med prøvetid på inntil seks måneder etter arbeidsmiljøloven. Dette sikrer at sameiet oppfyller sine plikter som arbeidsgiver, samtidig som det gir den ansatte forutsigbarhet og trygghet.

Lønnsnivå og kostnadsberegning:

- Nåværende vaktmester har årslønn på kr 607.700,-. 60 % stilling utgjør kr 364.620,-.
- SSB gjennomsnittslønn for vaktmestre (2024): kr 597.360,-

Sammenligning årlig kostnad (60 % stilling):

- Karlsen vaktmestertjeneste AS (2023-priser, oppjustert): ca. kr 750.000,-
- Eir: kr 676.800,-
- Adecco: kr 684.288,-
- PHM: kr 936.000,-
- Ullernåsen (80 % justert til 60 %): kr 892.739,-
- Hestnes (ved dagens lønn): kr 364.620,-

Konklusjon:

Ansettelse av Hestnes vil gi en årlig besparelse på 300.000–550.000 kroner sammenlignet med bemanningsbyrå.

Habilitet:

Styret har vurdert sin habilitet i og med at Jon Martin Kvanum Hestnes er styreleders sønn. Styret mener samlet at dette ikke er diskvalifiserende, og viser til at kandidaten har fungert som vikar i sameiet, har vist god innsats og tilgjengelighet, samt er kjent med bygningskroppen.

Det presiseres at styrets behandling av saken og forslaget til vedtak er gjort i et styremøte uten deltakelse fra styreleder, og at øvrige styremedlemmer enstemmig vedtok både saksfremstillingen og forslaget til vedtak slik denne fremgår. Når årsmøtet nå uansett skal avholdes, har styreleder likevel på prinsipielt grunnlag foreslått å overlate avgjørelsen til årsmøtet. Styret står samlet bak avgjørelsen.

Vurdering av Hestnes som kandidat:

- Har fungert som vaktmestervikar i sameiet siden 2023
- Fullfører p.t. ingeniørutdanning
- Kjent med drift og tekniske forhold på eiendommen
- Har vist initiativ og praktisk sans (bl.a. bygging av boder med gjenbruksmaterialer)
- Gode samarbeidsevner og fleksibilitet
- Eier leilighet i sameiet og ønsker fast tilknytning

Oppsummering:

- Engasjement av Hestnes gir betydelig lavere kostnad enn vikarbyrå
- Hestnes har erfaring, lokal kjennskap og teknisk kompetanse
- Styret mener han er godt egnet, men overlater prinsipielt valg til årsmøtet

Styrets innstilling

Forslag til vedtak:

1. Jon Martin Kvanum Hestnes tilbys fast ansettelse i 60 % stilling som vaktmester, tilsvarende den stillingsprosenten som ikke dekkes av nåværende vaktmester. Ansettelsen gjøres med seks måneders prøvetid, jf. arbeidsmiljøloven.
2. Dersom Hestnes takker nei eller avslutter stillingen før nåværende vaktmester går av med full pensjon, gis styret fullmakt til å engasjere vaktmestertjenester gjennom bemanningsbyrå og/eller igangsette ansettelsesprosess av ny vaktmester.
3. Når nåværende vaktmester fratrer helt, kan stillingsprosenten vurderes endret, og styret gis fullmakt til å gjennomføre eventuell ny ansettelsesprosess.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: 1. Jon Martin Kvanum Hestnes tilbys fast ansettelse i 60 % stilling som vaktmester, tilsvarende den stillingsprosenten som ikke dekkes av nåværende vaktmester. Ansettelsen gjøres med seks måneders prøvetid, jf. arbeidsmiljøloven. 2. Dersom Hestnes takker nei eller avslutter stillingen før nåværende vaktmester går av med full pensjon, gis styret fullmakt til å engasjere vaktmestertjenester gjennom bemanningsbyrå. 3. Når nåværende vaktmester fratrer helt, kan stillingsprosenten vurderes endret, og styret gis fullmakt til å gjennomføre eventuell ny ansettelsesprosess.

Vedlegg

6. Årsmøtesak vedr ansettelse vaktmester deltid.pdf
7. 2025 tilbud fra PHM vedlagt prisskjema.pdf
8. 2025 Adecco tilbud vaktmestertjeneste.pdf
9. 2025 vaktmestertjeneste 80 prosent stilling Ullernåsen boligsameie ekstrakt regnskap 2024.pdf
10. 2023 Karlsens vaktmestertjeneste sommervikar.pdf

Sak 10

Ordinært styrehonorar for perioden 2024/2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet Jordal Terrasse er et stort og sammensatt sameie med 315 seksjoner. Styret har i perioden 2024/2025 hatt ansvar for løpende drift, økonomisk oppfølging, koordinering av tjenester og dialog med beboere, forretningsfører og leverandører.

Styret foreslår at det ordinære styrehonoraret justeres fra kr 500000 til kr 550000 for perioden 2024/2025. Dette begrunnes med den generelle arbeidsmengden knyttet til styrevirket, samt behov for å ta høyde for vanlig lønns- og prisutvikling. Justeringen er ikke knyttet til særskilte prosjekter, men reflekterer ordinært ansvar og innsats gjennom året. Se vedlagt oversikt over arbeidsmengde.

Honoraret gjelder hele styret og fordeles internt.

Forslag til vedtak 1

Styrets forslag: Styrehonorar for perioden 2024/2025 fastsettes til kr 550 000

Forslag til vedtak 2

Benkeforslag - Snr. 237 - Eriksen: Styrehonorar for perioden 2024/2025 fastsettes til kr 500 000.

Vedlegg

11. 1274 Tabell over styretleders tidsbruk til styrearbeid.pdf

Sak 11

Ekstraordinært prosjekthonorar for perioden 2024/2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I tillegg til den ordinære driften har styret – og særlig styreleder – i inneværende periode hatt et betydelig merarbeid knyttet til prosjektledelse, rehabilitering og oppgaver som normalt ville ligget til en daglig leder. Eksempler inkluderer:

- Ukentlige byggemøter med PROBEA og Oslo Murmesterbedrift
- Løpende dialog med beboere, leverandører og offentlige instanser
- Oppfølging av komplekse juridiske og tekniske saker
- Innredning og organisering av nytt selskapslokale og vaktmesterrom
- Arbeid knyttet til tilbudsinnhenting, økonomikontroll og forhandlinger
- Ledelse og koordinering av en krevende rehabiliteringsfase

Det foreslås derfor et ekstraordinært prosjekthonorar på kr 350000 for perioden 2024/2025, som i hovedsak skal kompensere styreleder – men også øvrige styremedlemmer – for oppgaver som går vesentlig utover det som normalt forventes i et styreverv. Dette gjelder særlig arbeid knyttet til rehabiliteringsprosjektet, men også innsats for å strukturere og systematisere sameiets løpende drift og ansvarsområder.

Hva betyr dette for deg som seksjonseier (per år):

- Leilighet på 122 m²: ca. kr 1 850 (ca. kr 154 per måned)
- Leilighet på 70 m²: ca. kr 1 062 (ca. kr 89 per måned)
- Leilighet på 54 m²: ca. kr 820 (ca. kr 68 per måned)

Om fremtidige løsninger og sammenlignbare sameier:

Styret har begynt å undersøke hvordan andre store boligsameier organiserer ledelsen. Det er vanlig at større sameier enten:

- Ansetter daglig leder i tillegg til styret
- Kjøper inn profesjonell styreleder fra eksternt selskap

Dette samsvarer med trender i styrearbeid, slik OBOS også beskriver i sin uttalelse, hvor flere sameier velger profesjonelle løsninger for å møte økt kompleksitet. Se vedlagt uttalelse fra OBOS.

Dette er ikke besluttet i Jordal Terrasse, men det er naturlig å utrede slike modeller i årene fremover – særlig i lys av den økte kompleksiteten og arbeidsmengden i sameiet. Dersom styret på et senere tidspunkt vurderer å gå over til en slik modell, vil saken bli lagt frem for årsmøtet til beslutning.

To eksempler viser hvordan dette kan slå ut økonomisk:

1. Sammenligning av styringsmodeller – estimert årlig kostnad:

- Intern styresammensetning (inkl. foreslått prosjekthonorar): kr 900 000
- Ekstern styreleder (via firma): ca. kr 1 400 000–1 500 000
- Ansatt daglig leder + styre: fra kr 2 000 000

Se vedlagte diagram "Sammenligning av styringsmodeller - Årlig kostnader"

2. Sammenligning med Ullernåsen boligsameie:

Ullernåsen boligsameie har valgt en modell med både daglig leder og styre. Det er et større sameie enn Jordal Terrasse – med 425 leiligheter mot Jordals 315 – men sammenlignbart i kompleksitet og organisering. Årlig kostnad for styringsmodellen i Ullernåsen er ca. kr 1 562 000, altså nesten dobbelt så mye som det som nå foreslås i Jordal Terrasse.

Se vedlagte diagram "Sammenligning av styringsmodeller - Årlig kostnader"

Begge disse eksemplene viser at det foreslåtte ekstraordinære prosjekthonoraret er en **nøktern og rimelig løsning**, som gir sameiet trygghet og fremdrift i en krevende periode – uten å låse seg til en mer kostbar og permanent organisering.

Dersom den samlede arbeidsmengden for styret vedvarer over tid, må årsmøtet på et senere tidspunkt ta stilling til om en mer permanent løsning – slik som i Ullernåsen – er riktig for Jordal Terrasse. Styrets nåværende forslag er ment som en midlertidig, rimelig og fleksibel løsning i en arbeidskrevende fase for sameiet.

Forslag til vedtak

Sameiet vedtar å utbetale et ekstraordinært prosjekthonorar på kr 350 000 for perioden 2024/2025, som kompensasjon for merarbeid knyttet til rehabiliteringsprosjekt.

Vedlegg

12. Sammenligning av styringsmodeller diagram styreleder intern_ekstern og daglig leder.pdf

13. Kostnadssammenligning Ullernåsen vs JT diagram.pdf

14. OBOS - Uttalelse om trender knyttet til drift og ledelse av større boligselskaper.pdf

Redegjørelse for fordelingen av styrehonorar for regnskapsårene 2023 og 2024

Forslag fremmet av:

Ørjan Andersen Grut

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrehonoraret i Sameiet Jordal Terrasse utgjør ca. 500 000 kr årlig, som er en betydelig post i sameiets budsjett. Som seksjonseiere finansierer vi alle dette gjennom våre felleskostnader.

Per i dag er det uklart hvordan dette honoraret fordeles mellom de ulike styrevervene. På min tidligere forespørsel har styret svart at 'honoraret fordeles ut fra oppmøter på styremøtene og utført arbeid', men uten å spesifisere den faktiske fordelingen.

God forvaltningspraksis tilsier åpenhet om hvordan sameiet disponerer fellesmidler. Transparens rundt honorarfordeling er også viktig for beboere som vurderer å stille til styrevalg, slik at de kan få et realistisk bilde av forholdet mellom ansvar, arbeidsmengde og kompensasjon for de ulike vervene.

Som årsmøtet kan se av styrets egen rekrutteringskampanje, er det behov for flere kandidater til styrearbeid. Åpenhet om kompensasjon kan bidra positivt til denne rekrutteringen.

Jeg understreker at mitt forslag ikke innebærer at enkeltpersoner skal navngis eller at sensitive personopplysninger skal utleveres, men kun at det redegjøres for fordelingsnøkkelene mellom de ulike vervene."

Styrets innstilling

Styret er ikke enig med forslagstiller. Den interne fordelingen av styrehonorar har ikke noe å gjøre med åpenhet om hvordan fellesskapets midler disponeres. Transparens rundt bruk / fordeling av fellesskapets midler er sikret gjennom fremleggelse av årsrapport og årsregnskap. Hvordan styret internt velger å fordele honoraret som sameiet vedtar at de samlet skal tildeles for arbeidet som er utført, vil avhenge av hvor stor arbeidsbelastning de ulike styremedlemmene har hatt/på tatt seg i perioden.

Fordi fordelingen av styrehonorar vil avhenge av styremedlemmenes aktivitet og innsats, gir ikke tidligere års fordeling av honoraret noe bilde av hva de kan forvente å få utbetalt som styremedlemmer. Styret mener også at det er uheldig dersom potensielle styremedlemmer skal bli motivert ut fra eventuell økonomisk kompensasjon.

Styret støtter derfor ikke forslaget, og anbefaler årsmøtet å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet pålegger styret å fremlegge en detaljert oversikt over fordelingen av styrehonoraret mellom de ulike vervene (styreleder, nestleder, styremedlemmer og varamedlemmer) for regnskapsårene 2023 og 2024. Oversikten skal vise beløp fordelt per verv, ikke per enkeltperson. Informasjonen skal protokollføres i årsmøteprotokollen og gjøres tilgjengelig for alle seksjonseiere.

Vedlegg

15. Transparent Styrehonorar.pdf

Forslag om ny praksis for transparens i fordeling av styrehonorar

Forslag fremmet av:

Ørjan Andersen Grut

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at årsmøtet vedtar en ny praksis for økt transparens rundt styrehonorar i Sameiet Jordal Terrasse.

Styrehonoraret utgjør ca. 500 000 kr årlig, en betydelig sum som finansieres via våre felleskostnader. God forvaltningsskikk og moderne prinsipper for boligsameiestyring tilsier åpenhet om hvordan fellesmidler disponeres.

Årsmøtet vedtar årlig det totale honorarbeløpet, men uten innsyn i fordelingsprinsippene har seksjonseierne begrenset informasjon for å vurdere om beløpet er hensiktsmessig satt.

Større åpenhet vil også kunne styrke rekrutteringen til styrearbeid, da potensielle kandidater får et realistisk bilde av kompensasjonen for ulike verv. Dette er særlig relevant nå som sameiet aktivt søker nye styrekandidater.

Forslaget innebærer ikke at enkeltpersoner skal navngis eller at sensitive personopplysninger skal utleveres.

Styrets innstilling

Styret er ikke enig med forslagstiller. Den interne fordelingen av styrehonorar har ikke noe å gjøre med åpenhet om hvordan fellesskapets midler disponeres. Transparens rundt bruk / fordeling av fellesskapets midler er sikret gjennom fremleggelse av årsrapport og årsregnskap. Hvordan styret internt velger å fordele honoraret som sameiet vedtar at de samlet skal tildeles for arbeidet som er utført, vil avhenge av hvor stor arbeidsbelastning de ulike styremedlemmene har hatt/på tatt seg i perioden.

Fordi fordelingen av styrehonorar vil avhenge av styremedlemmenes aktivitet og innsats, gir ikke tidligere års fordeling av honoraret noe bilde av hva de kan forvente å få utbetalt som styremedlemmer. Styret mener også at det er uheldig dersom potensielle styremedlemmer skal bli motivert ut fra eventuell økonomisk kompensasjon.

På denne bakgrunn innstiller styret på at forslaget stemmes ned.

Styret støtter derfor ikke forslaget, og anbefaler årsmøtet å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at det i sameiets årsberetning heretter skal inkluderes en oversikt over prinsippene for fordeling av styrehonorar, samt en anonymisert oversikt som viser honorarbeløp fordelt per verv (styreleder, nestleder, styremedlemmer og varamedlemmer). Dette implementeres fra og med årsberetningen for 2025.

Gjenåpne gjensidig kommunikasjon på VIBBO

Forslag fremmet av:

Beate Margrete Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Viser til at beboerne er utstengt fra Vibbo, dvs muligheten til å stille spørsmål på innlegg fra styreleder, eller selv legge ut innlegg.

Vi kan ikke se at det er forhold som tilsier slik utestengelse, selv om bruksvilkårene til VIBBO gir slik mulighet.

Når det gjelder å holde en høflig og saklig tone, har vi beboerne ved flere anledninger både i og utenfor Vibbo erfart at enkelt personer ikke holder seg innenfor det retningslinjene til VIBBO sier. Da er det samtidig svært uheldig å utestenge beboerne fra et godt «verktøy» for samhandling, informasjon og forståelse på tvers av hva som skjer i Sameiet.

Spesielt viktig nå som vi står ovenfor en stor rehabilitering, der gjensidig informasjonsutveksling er stor og vi opplever et svært stort behov for transparent informasjon.

Styrets innstilling

Styret takker for forslaget og engasjementet rundt kommunikasjonen i sameiet.

Vibbo ble tidligere stengt for innlegg på sameiets hovedside som følge av en negativ utvikling i tonen i enkelte diskusjoner. Plattformen er ikke ment å erstatte sosiale medier som Facebook, men skal være et verktøy for effektiv og målrettet kommunikasjon mellom styret og beboerne.

Styret ønsker et trygt og godt bomiljø, og vurderte det derfor som riktig å sette en grense for denne typen åpen dialog på hovedsiden. Samtidig har styret lagt til rette for kommunikasjon gjennom egne grupper på Vibbo, hvor beboere og eiere fortsatt kan interagere. Det er altså ikke slik at Vibbo er helt stengt – det er kun innleggsmuligheten på hovedsiden som er deaktivert.

Styret stiller seg åpne for å åpne opp for kommunikasjon igjen, men forutsetter at Vibbo benyttes til sitt tiltenkte formål: som en saklig og hensiktsmessig informasjonskanal mellom styret og seksjonseierne.

Styret vurderer i fremtiden å åpne for kommentarer under utvalgte innlegg, dersom dette anses hensiktsmessig og arbeidsmengden tillater det. En eventuell full gjenåpning av hovedsiden kan også vurderes, forutsatt at kommunikasjonen skjer i en konstruktiv og respektfull tone.

Det presiseres at styret ikke vil besvare kommentarer under innlegg, og at all kommunikasjon med styret må foregå via e-post. Dette er viktig for å sikre en effektiv og ryddig saksbehandling, samt for å unngå uoversiktlige diskusjonstråder.

Vibbo er levert og driftet av OBOS Eiendomsforvaltning AS, og all bruk er underlagt deres bruksvilkår og personvernerklæring. Styret har både rett og plikt til å moderere innhold, og det finnes begrensninger for hvordan tjenesten kan benyttes. Se vedlegg til saken.

Styret er derfor positive til forslaget, men med tydelige forutsetninger slik som skissert over.

Forslag til vedtak

Sameiets beboere får full tilgang til VIBBO, det vil si, legge ut egne innlegg og kommentere andres innlegg.

Vedlegg

16. Bruksvilkår og personvern for Vibbo.pdf

Sak 15

Ivaretagelse av drift og vedlikehold – engasjering av vaktmester

Forslag fremmet av:

Egil Arvid Andersen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vår vaktmester passerer alder som muliggjør overgang til pensjonisttilværelse kommende høst, etter da å ha tilbakelagt 23 års solid tjeneste for vårt sameie.

Det er ønskelig å formalisere krav til funksjonen som vaktmester gjennom beskrivelse i sameiets vedtekter.

Styrets innstilling

Styret anerkjenner forslagsstillers initiativ til å sikre videre god drift og vedlikehold av fellesarealer gjennom tydelige rammer for vaktmestertjenesten. Forslaget fremstår imidlertid som omfattende og inneholder flere elementer som har karakter av vedtektsendring, uten at selve forslaget inneholder en presis formulering til vedtektsendring.

Styret vil samtidig påpeke at dagens vaktmester, som er utdannet anleggsgartner, har utført sine oppgaver på en måte som har høstet bred anerkjennelse blant beboerne. Erfaringen tilsier at kombinasjonen av relevant realkompetanse, god dømmekraft og personlige egenskaper er vel så viktig som formelle krav.

For detaljerte krav til formell kompetanse kan begrense styrets handlingsrom unødig ved fremtidig ansettelse, og hindre rekruttering av kandidater som samlet sett vil være godt egnet. Av samme årsaker mener styret også at det ikke er hensiktsmessig å vedtektsfeste slike krav.

Styret mener det er mer hensiktsmessig å nedfelle krav til vaktmestertjenestens innhold og kvalifikasjoner i en funksjonsbeskrivelse eller instruks, og som styret og eventuell HR-kompetanse kan bruke og videreutvikle i rekrutteringsprosesser.

Styret foreslår derfor at forslaget ikke vedtas i nåværende form, men imøteser gjerne konkrete innspill fra forslagsstiller på viktige kvalifikasjoner for stillingen. Dersom forslagsstiller fastholder sitt ønske om å vedtektsfeste kvalifikasjoner for stillingen som vaktmester, anbefaler styret at forslag fremsettes i tråd med vedtektenes krav til utforming og behandling av slike saker, slik at det kan behandles på et senere årsmøte.

Styret støtter derfor ikke forslaget, og anbefaler årsmøtet å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

I sammenheng med sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. – ref. vedtektenes pgr.4-2 og pgr.7-3 om styrets oppgaver, disponerer sameiet 1 stillingshjemmel (100%) for ansettelse av vaktmester(/byggdrifter).

Vaktmester skal ivareta og følge opp sameiets tekniske installasjoner, fellesområder inkl. uteområder med løpende/daglig og forebyggende vedlikehold bl.a. tilpasset årstidene.

Til å ivareta oppgaver utover dette, skal vaktmester avklare behovene for ekstern bistand i samarbeid med sameiets styre i forbindelse med programmert oppfølging av teknikk/systemer (evt. pålagt ihht. lov/forskrift), eller ved oppgraderinger og/eller reparasjoner utover det vaktmester selv kan eller har kapasitet til å ivareta.

Vaktmesters oppgaver i vårt sameie er omfattende og komplekse. Det blir derfor viktig at vaktmester innehar relevant kompetanse.

Følgende kvalifikasjoner legges til grunn: fullført og bestått utdanning som vaktmester eller byggdrifter, eventuelt annen relevant utdanning innen driftsteknikerfaget rettet mot eiendom. Minimum førerkort T – for traktor. Tilsvarende dokumentert realkompetanse innenfor teknisk drift og vedlikehold av eiendom – eksempelvis fra borettslag/sameie, kan erstatte utdanningskravet.

I tillegg kompetanse vist gjennom referanser som bekrefter god kommunikasjon og gjennomføringsevne, bruk av datatekniske hjelpemidler, initiativrik/kreativ og punktlig/forutsigbar.

Vedlegg

17. innspill om endre vedtekter - 23.04.2025.pdf

Sak 16

Vikariat, deltid - vaktmester i sameiet

Forslag fremmet av:

Beate Margrete Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedr habilitet i ansettelsessak

Saken gjelder vikariat i deltid for vaktmester i Sameiet Jordal Terrasse.

Vi viser til Vedtekter for Sameiet Jordal Terrasse, § 7-5 Inhabilitet, vi mener det er brudd på vedtektene at en nærstående av styreleder er tilbudt stillingen som vikar, så lang vi er kjent med saken uten konkurranse med andre søkere. Selv om det skulle vise seg at habiliter er vurdert og styret har funnet løsning for å unngå inhabilitet, gjenstår det et etisk spørsmål som blant annet går på tillit. Habilitetsspørsmål av denne karakter blandet inn i den profesjonelle rollen styret/styreleder innehar oppfattes ikke som tillitsvekkende, kan skape mistillit og oppfattelse av at noen få får en utilbørlig fordel fremfor andre (nepotisme).

Styret er tillagt ansvar for å sikres god drift og vedlikehold året igjennom, underforstått ligger her en forventning om at styret etablerer ordninger og skaffer kompetente ressurser som er forsvarlig både i forhold til sameiets økonomi og kontinuitet med hensyn til å bygge opp samt videreføre kompetanse.

Styret kan med andre ord ansette vaktmester eller engasjere annen ekstern bistand. I denne sammenheng oppfatter vi imidlertid at § 7-5 har en begrensning.

Vi mener også at Sameiets vaktmester og vikar må inneha visse kvalifikasjoner og kompetanse for å inneha denne type jobb i et stort Sameie. Denne kompetansen bør kartlegges, kvalifiserte kandidater vil så vurderes etter en vanlig søknadsprosess, beste kandidat får tilbud om stilling.

Det har vært et argument at styret ikke har tid til å gjennomføre en slik prosess, innsender har lang erfaring med rekruttering og kan bistå styret.

Beate Eriksen

JT12

Leilighet 237

Styrets innstilling

Styret takker for forslaget.

Slik saken står, anser styret det som uaktuelt å engasjere vikar eller inngå midlertidig ansettelse i stillingen som vaktmester. Etter dialog med OBOS og advokat innenfor rettsområde, vil dette være i strid med arbeidsmiljølovens regler om midlertidige ansettelser. Når nåværende vaktmester selv har valgt å gå ned til 40 % stilling i forbindelse med delvis pensjonering, innebærer det at sameiet må etablere en ordinær stilling i det resterende omfanget – ikke et vikariat. Stillingen må da besettes i henhold til regelverket.

Videre viser styret til at årsmøtet i sak 9 skal ta stilling til hvordan sameiets fremtidige behov for vaktmestertjenester skal løses – enten ved ansettelse av kandidat foreslått av styret, eller ved kjøp av tjenesten fra bemanningsbyrå. Dersom sak 9 vedtas, vil forslaget i denne saken utgå slik styret anser det.

I tillegg fremgår det av vedlegg til saken at forslagsstiller tilbyr bistand, uten at det følger med informasjon om prisnivå, omfang, ansvar eller fremgangsmåte. Dette gjør forslaget uklart og vanskelig å forholde seg til. Styret kan ikke anbefale at årsmøtet vedtar forpliktelser for sameiet uten tilstrekkelig grunnlag.

Habilitet

Styret anser seg ikke som inhabile i behandlingen av saken. Likevel, ettersom spørsmål om habilitet er blitt reist av forslagsstiller og enkelte andre seksjonseiere, ønsker styret å være åpne om forholdet og legger derfor saken frem for årsmøtet for endelig beslutning.

Det presiseres at saksfremstillingen og forslag til vedtak i sak 9 er behandlet og enstemmig vedtatt i et styremøte hvor styreleder ikke deltok. Dersom årsmøtet vedtar ansettelse av kandidaten som foreslått i sak 9, vil styreleder – som følge av sin relasjon – ikke ha personal- eller arbeidsgiveransvar. Dette ansvaret vil da ligge hos de øvrige styremedlemmene.

På denne bakgrunn støtter ikke styret forslaget, og anbefaler at årsmøtet stemmer imot.

Forslag til vedtak 1

Vikariat i deltid som vaktmester i sameiet termineres ved første anledning, kompetansekrav vedtas og vikariat for vaktmester ansettes etter vanlige konkurransevilkår, der beste kandidat får tilbud om stilling.

Forslag til vedtak 2

Endringsforslag fra forslagsstiller: 1. Nåværende kontrakt med vikar vaktmester avsluttes. 2. Det foretas en vurdering om vaktmester skal være fast ansatt eller anskaffes ved kjøp av tjenesten. 3. Blir vurdering fast ansettelse skal den utlyses med fastsatte kvalifikasjonskrav som beskrevet i sak 15 i 60 % stilling med mulighet for utvidelse til 100 %. 4. Alternativt gjennom bruk av innleid fast vaktmester/byggdrifter/tilsvarende ref. kompetansekravet, fra autorisert og kompetent tjeneste. 5. Det skal i tillegg vurderes om stillingen som vaktmester skal ha krav om plettfri vandel.

Forslag til vedtak 3

Stemmer i mot forslaget

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen legger frem forslag til valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer.

Foreslåtte kandidater er vurdert ut fra relevante kvalifikasjoner, erfaring, kontinuitet i styrearbeidet og hensynet til en balansert sammensetning av styret.

Følgende styremedlemmer ble valgt for 2 år i 2024 og er derfor ikke på valg i år:

- Styremedlem: Serife Celik
- Styremedlem: Ola Sæthern

For kandidatene som valgkomiteen innstiller, vises komiteens begrunnelse direkte under navnet og det aktuelle vervet. Dette gjør det tydelig hvilke kandidater som er innstilt, og gir en kort forklaring på anbefalingen fra valgkomiteen.

Innstilling

Styret anbefaler at dagens styresammensetning videreføres, herunder at Kristin Kvanum gjenvelges som styreleder og at Christopher Gilbrant Kvarme og Kristian Kårstad fortsetter som styremedlemmer.

Bakgrunnen for denne innstillingen er å sikre kontinuitet og kompetanse i styret, spesielt i forbindelse med den pågående rehabiliteringsprosessen. Prosjektet er både omfattende og komplekst, og krever inngående kjennskap til avtaleverk, økonomi, fremdriftsplaner og involverte samarbeidspartnere.

Ved å bytte ut sentrale personer i styret nå, midt i rehabiliteringsprosjektet, vil det etter styrets vurdering, innebære økt risiko for forsinkelser og økonomisk tap, samt verdifull erfaring.

Styret anbefaler derfor at nåværende styreleder og styremedlem gjenvelges for å sikre prosjektets fremdrift og en forsvarlig forvaltning av sameiets verdier.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Ali Ben Abdessalem Ajmi**

Jeg har Erfaring med bygging anlegg og jeg har kurs om helse og miljø sikkerhet. Jobbet i mange år som Stillas arbeider .

Med vennlig hilsen

Ali

- **Beate Eriksen**

Se innstilling fra valgkomitéen samt kandidatens presentasjon vedlagt saken.

- **Kristin Kvanum**

Se innstilling fra valgkomitéen samt kandidatens presentasjon vedlagt saken.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Ali Ben Abdessalem Ajmi**

Jeg har Erfaring med bygging anlegg og jeg har kurs om helse og miljø sikkerhet. Jobbet i mange år som Stillas arbeider .

Med vennlig hilsen

Ali

- **Christopher Gilbrant Kvarme**

Valgkomiteen innstiller Christopher Gilbrant Kvarme som styremedlem fordi det er behov for kontinuitet i styret, spesielt med tanke på styremedlemmenes kjennskap til rehabiliteringsprosjektet.

- **Kristian Kårstad**

Jeg har sittet i styret siden 2022 og stiller til gjenvalg. Til daglig jobber jeg innen fjernvarme, med ansvar for drift og oppfølging av produksjonsanlegg. Jeg har fått god innsikt i sameiets drift og styrets arbeidsoppgaver.

Vi er nå midt i et større prosjekt, og det er etter mitt syn et lite gunstig tidspunkt for endringer i styresammensetningen. Kontinuitet og erfaring i styret er viktig for å sikre fremdrift og gode beslutninger. Jeg stiller derfor til gjenvalg for å bidra til en trygg og forutsigbar gjennomføring av prosjektet

Valgkomiteen innstiller Kristian Kårstad som styremedlem fordi det er behov for kontinuitet i styret, spesielt med tanke på styremedlemmenes kjennskap til rehabiliteringsprosjektet.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Ali Ben Abdessalem Ajmi**

Jeg har Erfaring med bygging anlegg og jeg har kurs om helse og miljø sikkerhet. Jobbet i mange år som Stillas arbeider .

Med vennlig hilsen

Ali

- **Ingeborg Louise Zimmer**

Valgkomiteen innstiller Ingeborg Louise Zimmer. Hun har relevante erfaringer for styrearbeidet (HR, rekruttering, analyser og deltakelse i prosjekter) og er utdannet siviløkonom. Valgkomiteen mener også det er viktig med en jevnere kjønnsbalanse.

- **Joakim Langeland Henriksen**

Valgkomiteen innstiller Joakim Langeland Henriksen som varamedlem fordi det er behov for kontinuitet i styret, spesielt med tanke på styremedlemmenes kjennskap til rehabiliteringsprosjektet.

Vedlegg

1. 2025-06-05 Valgkomiteens innstilling.pdf
2. 2025-06-05 Kristin Kvanums presentasjon av seg og motivasjonen for gjenvalg som styreleder i sameiet Jordal Terrasse.pdf
3. 2025-06-05 CV og dokumentasjon Kristin Kvanum.pdf
4. 2025-06-05 Beate Eriksens presentasjon til valgkomiteen.pdf
5. CV Beate Eriksen.pdf
6. Kandidat styreleder Beate Eriksen.pdf
7. Mastergrad Beate Eriksen.pdf

Sak 18

Valgkomité

Sameiet har tradisjon for å ha en valgkomité bestående av to medlemmer. Komiteens oppgave er å finne og innstille kandidater til styret til neste årsmøte.

Roller og kandidater

Valg av 1 leder i valgkomitéen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder i valgkomitéen:

- Karsten Korbøl

Valg av 2 medlem i valgkomitéen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem i valgkomitéen:

- Leif Mathisen
- Tommy Andre Nekkøy

STYRETS ARBEID I 2025

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

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

1. Fasaderehabilitering og takutbedringer

- Rehabiliteringen av fasadene har gått fra planlegging til utførelse. Prosjektet følger per nå både fremdrifts- og økonomiplan.
- Styret har hatt tett samarbeid med PROBEA og Oslo Murmesterbedrift (OMB), med ukentlige møter og løpende dialog via e-post, SMS og telefon.
- I tilknytning til maling og tagging er det utredet og igangsatt bruk av "offersjikt" for enklere fjerning av håndtering av tagging.
- Det er også igangsatt rehabilitering av deler av takene etter avdekket fuktskader. Skadene skyldes tidligere arbeid av lav kvalitet som det ikke ble reklamert på innen fristen. Forsikringsselskapet har varslet avslag på dekning av følgeskader, og utbedring haster.

2. Personal og driftsoppgaver

- Styret har fremforhandlet ny avtale med vaktmester, som fortsetter i 40 % stilling mot bedre innskuddspensjon fra 2024.
- Det vurderes videre om vaktmesterrollen skal utvides til 60 %, og hvordan dette eventuelt skal løses.
- Det er etablert reviderte rutiner for husbråk og fremgangsmåte ved utkastelse.

3. Forbedringer og vedlikehold

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

4. Planlagt vedlikehold

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

5. Økonomi og forhandlinger

- Styret har jobbet aktivt med økonomistyring og kontrollert fakturaer. Feilfaktureringer er avvist, og sameiet har spart betydelige beløp.
- Forretningsføreravtalen med OBOS Eiendomsforvaltning AS er reforhandlet etter vurdering av alternative forretningsførere. Dette ga en besparelse på ca. kr 115 000.
- Det er inngått ny låneavtale med OBOS-banken, med mulighet for individuell nedbetaling. Muligheten for å innfri egen andel av fellesgjelden gjelder imidlertid først etter at lånet er utbetalt, noe som skjer etter ferdigstillelse av rehabiliteringsprosjektet. Mer info vil bli lagt ut på Vibbo når første mulighet byr seg.

6. Juridiske forhold og eierskap

- Sameiet fikk 15. mai 2024 medhold i rettssak om tilbakeføring av sykkelbod urettmessig disponert av snr. 189. Bodene er tilbakeført og etterbetaling krevd.
- Uklarheter rundt garasjeplasser (Eiendomssanering oppgir 118, vedtekter sier 120, tinglyst 122) arbeides det videre med sammen med forretningsfører og advokat.

7. Arealutvikling og eiendomsforvaltning

- Styret har fått fullmakt til å disponere gamle kjøleboder samt lagerlokalet i Jordal Terrasse 2. Kjølebodene bygges om til utleieboder og lagerlokalet til selskaps-/vaktmesterrom.
- Lokalene til det nye allrommet er blitt større enn opprinnelig bodareal fordi fire kjellerboder er flyttet internt til tidligere kjølebod-område.
- Det er brukt mye tid på bestilling og vurdering av lys, kjøkkenløsning og innredning.

8. Miljø og energi

- Styret har utredet mulig støtte fra Enova og Oslo kommune, men tiltakene ville vært for kostbare i forhold til tilskudd og besparelse.

9. Informasjon og beboerkontakt

- Beboerne informeres løpende via Vibbo, e-post, SMS og telefon.
- Styret svarer på henvendelser fra beboere, meglere og potensielle kjøpere.
- Det er arrangert to ekstraordinære årsmøter siden sist ordinære møte. Dette innebærer mye arbeid med lokaler, innkallinger, gjennomføring og etterarbeid.

10. Vedtekter og beboerreglement

- Det er igangsatt arbeid med å modernisere og samordne vedtekter og reglement, og for at de skal være i tråd med gjeldende eierseksjonslov.
- Styret har valgt å utsette forslag til vedtektsendringer til et eget ekstraordinært årsmøte. Dette for å sikre god forankring samt unngå overbelastning av årsmøtet med mange saker samtidig.

11. Styremøter

- Det ble avholdt **14 styremøter** i forrige styreperiode.
- I inneværende periode er det gjennomført **26 styremøter**.
- Det er avholdt to ekstraordinære årsmøter, samt to beboermøter – den 15. desember 2024 og den 15. mai 2025.
- Det planlegges også ordinært fysisk årsmøte 16. juni 2025.
- I tillegg til 26 styremøter, har styreleder og/eller styret gjennomført møter knyttet til pågående prosjekter og drift. I tillegg har det vært gjennomført byggemøter med Oslo Murmesterbedrift og PROBEA, samt møter med IKEA og andre leverandører i forbindelse med innredningen av det nye selskapslokalet og vaktmesterkontoret.

Oppsummering

Styret har i året som har gått lagt ned betydelig arbeid, og har tatt ansvar for både fremtidsrettede og driftsmessige oppgaver. I en krevende periode med store rehabiliteringsprosjekter og flere uforutsette saker, har styret hatt tett dialog med beboere og leverandører, og arbeidet for å sikre sameiets verdier og fremtidige utvikling.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Kristin Kvanum	(2024-2025)
Styremedlem	Serife Celik	(2024-2026)
Styremedlem	Ola Sæthern	(2024-2026)
Styremedlem	Christopher Gilbrant Kvarme	(2024-2025)
Styremedlem	Kristian Kårstad	(2023-2025)
Varamedlem	Magnus Harsheim	(2024-2025)
Varamedlem	Joakim Langeland Henriksen	(2024-2025)

Valgkomiteen

Terje Kjetil Gillebo
Karsten Korbøl

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Jordal Terrasse

Sameiet består av 315 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

232 433

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

Sameiet Jordal Terrasse har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Sameiets revisor er BDO AS.

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.

Kommentarer til resultatregnskapet

INNTEKTER:

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert primært grunnet økning i felleskostnader innført i 2024

- Regnskap 2024: 16 397 715 kr
- Budsjett 2024: 15 874 000 kr
- Avvik: +523 715 kr

Budsjettet for 2024 ble laget før styret varslet økninger i felleskostnadene, som trådte i kraft i løpet av 2024 (varslet i 2023, implementert fra en eller flere måneder i 2024). Derfor er det naturlig og forventet at inntektene ble høyere enn budsjettert. Styret har også jobbet med merinntekter på leieavtaler som også har bidratt til høyere inntekter enn budsjettert.

KOSTNADER:

Driftskostnadene i 2024 ble høyere enn budsjettert, noe som i hovedsak skyldes påbegynnende arbeid for det omfattende vedlikeholdsarbeidet som ble vedtatt i desember 2024 på ekstraordinært årsmøte. Med dette har det i 2024 medført bruk av eksterne rådgivere i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter. Dette inkluderer blant annet fasaderehabilitering, tekniske tilstandsvurderinger og tiltak knyttet til infrastruktur for elbillading og energikartlegging.

Selv om tiltakene var varslet og felleskostnadene ble justert for å dekke disse, ble ikke budsjettet for 2024 fullt ut oppdatert i forkant av endringene. Budsjettavviket må derfor sees i lys av dette.

Styret vurderer at tiltakene som er gjennomført:

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

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

FINANSKOSTNADER:

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

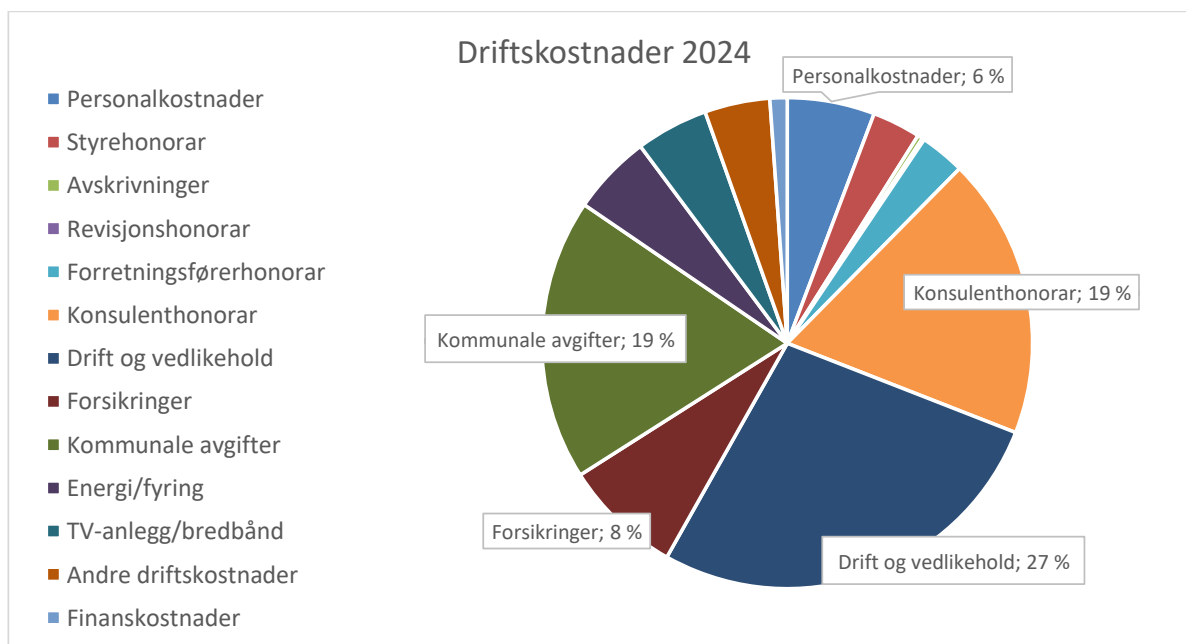
Resultat

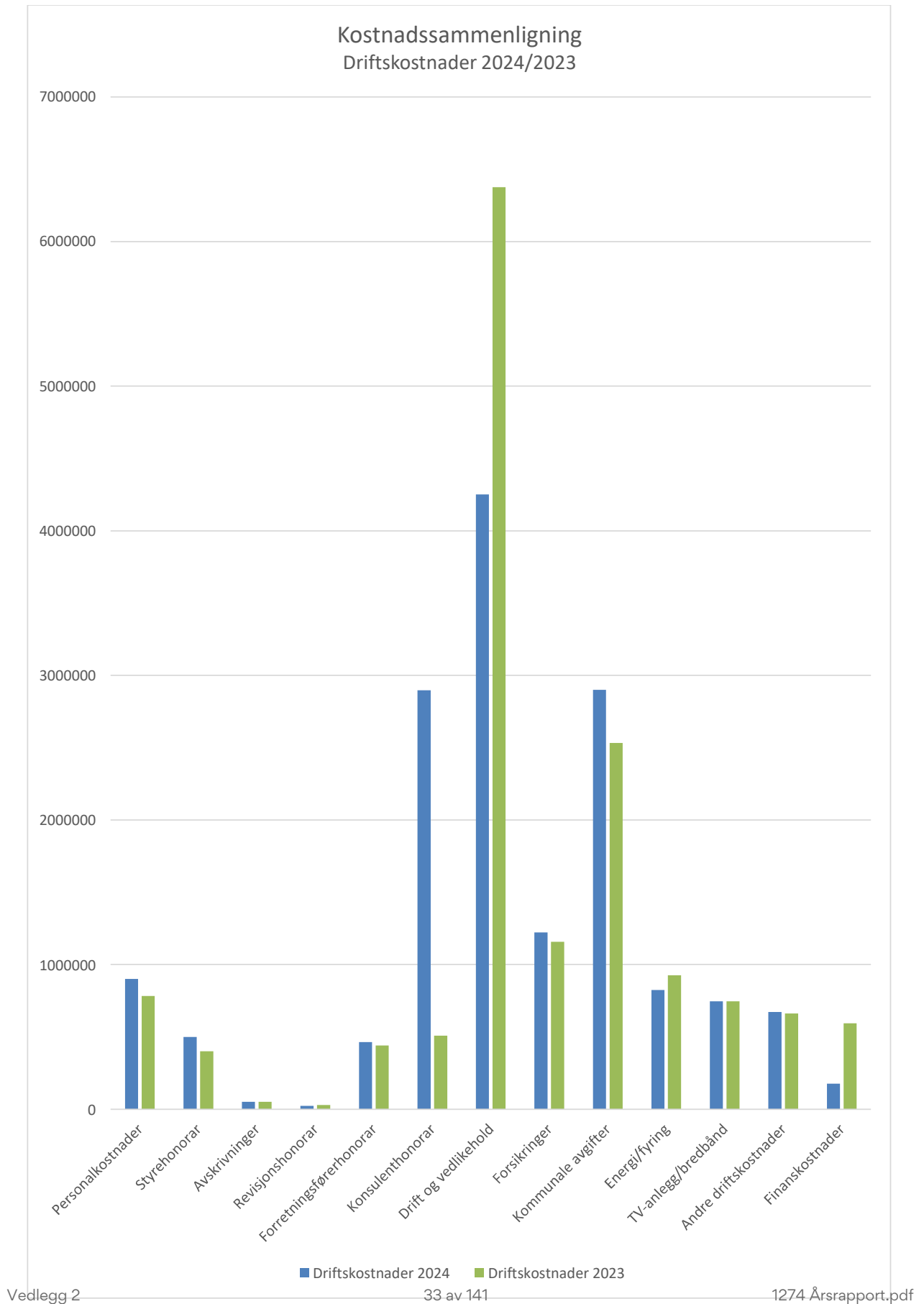
Årets resultat vises i resultatregnskapet med kr 856 068 og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til i resultatregnskapet.

Disponible midler

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

De disponible midlene per 31.12.2024 var kr 2 711 166, mot kr 3 376 084 året før. Dette utgjør en reduksjon på kr 664 918, tilsvarende 19,7 %.





Budsjett 2025

Drift og vedlikehold er i budsjettet for 2025 basert på ordinære driftskostnader, med noe avsatt til uforutsette hendelser. Kostnader knyttet til entreprenørarbeider i forbindelse med planlagt rehabilitering – estimert til ca. 70 millioner kroner – er bevisst ikke inkludert i budsjettposten for drift og vedlikehold. Dette er gjort i samråd med forretningsfører, med mål om å gjøre budsjettet til et tydeligere og mer operativt styringsverktøy i 2025 for styret.

Budsjettet inkluderer også kostnader til konsulentbistand, samt et styrehonorar på totalt 900 000 kroner, hvorav 350 000 kroner foreslås øremerket som prosjekthonorar knyttet til rehabiliteringsarbeidet. Se nærmere omtale under punktet «Styrets arbeid» og sak om ekstraordinært honorar (sak 11).

For øvrig er budsjettet basert på estimerte tall, og det er tatt høyde for prisjusteringer der det foreligger kjente endringer i kostnadsnivå, særlig innen drift og vedlikehold. Det er budsjettert med et negativt årsresultat, som planlegges dekket gjennom opptak av lån på 70 millioner kroner.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025 iht varselbrev utsendt i november.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 182 522	14 928 277	15 709 000	16 882 000
Ladeinntekter EL-bil		15 497	22 362	15 000	15 000
Andre inntekter	3	199 696	200 418	150 000	150 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		16 397 715	15 151 057	15 874 000	17 047 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-900 038	-782 683	-873 000	-1 000 000
Styrehonorar	5	-500 000	-400 000	-425 000	-800 000
Avskrivninger	13	-51 691	-51 691	0	0
Revisjonshonorar	6	-22 502	-29 084	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-463 870	-440 520	-453 000	-346 500
Konsulenthonorar	7	-2 896 763	-508 620	-600 000	-850 000
Drift og vedlikehold	8	-4 251 423	-6 375 623	-2 320 500	-1 479 000
Forsikringer		-1 222 014	-1 157 199	-1 450 000	-1 500 000
Kommunale avgifter	9	-2 899 993	-2 533 156	-2 966 120	-3 392 000
Energi/fyring		-823 390	-924 895	-1 300 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-744 857	-745 056	-782 000	-745 000
Andre driftskostnader	10	-672 033	-662 013	-783 000	-803 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 448 574	-14 610 540	-11 972 620	-11 936 500
DRIFTSRESULTAT		949 141	540 517	3 901 380	5 110 500
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	83 801	98 331	0	0
Finanskostnader	12	-176 874	-593 366	-693 000	-6 009 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-93 073	-495 035	-693 000	-6 009 000
ÅRSRESULTAT		856 068	45 482	3 208 380	-898 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		856 068	45 482		

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

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	112 513	164 203
SUM ANLEGGSMIDLER		112 513	164 203
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		97 451	19 965
Forskuddsbetalte kostnader		16 294	16 197
Andre kortsiktige fordringer	14	846 288	19 240
Driftskonto OBOS-banken		1 797 194	2 909 221
Skattetrekkskonto OBOS-banken		34 662	22 038
Sparekonto OBOS-banken		996 492	1 931 438
SUM OMLØPSMIDLER		3 788 381	4 918 099
SUM EIENDELER		3 900 893	5 082 302
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	1 324 397	468 329
SUM EGENKAPITAL		1 324 397	468 329
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 499 281	3 071 958
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 499 281	3 071 958
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		220 123	168 711
Leverandørgjeld		714 232	1 217 946
Skyldige offentlige avgifter	17	66 485	47 202
Påløpte renter		590	37 389
Påløpte avdrag		0	2 952
Annen kortsiktig gjeld	18	75 786	67 816
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 077 215	1 542 015
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 900 893	5 082 302
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.04.2025

Styret i Sameiet Jordal Terrasse

Kristin Kvanum

Serife Celik

Kristian Kårstad

Christopher Gilbrant Kvarme

Ola Sæthern

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	15 164 055
Parkering	896 024
Lagerrom/bodrom	87 800
MC-plasser	18 180
Tomteleie	16 463
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 182 522

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Felleskostnader tilleggsareal	14 133
Aimo Park Norway AS	185 563
SUM ANDRE INNTEKTER	199 696

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-593 661
Overtid	-21 205
Påløpte feriepengar	-75 786
Fri telefon	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-173 203
Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)	-33 347
Andre refusjoner/registrerte/motkonto fri bolig	13 140
Gaver til ansatte	-5 000
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Andre personalkostnader	-9 726
SUM PERSONALKOSTNADER	-900 038

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 500 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og gavekort (kr 17 000) for kr 33 913, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 502.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-110 467
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-93 691
AS Bygghanalyse	-70 000
BER Bygg og Eiendomsrevisjon AS, tilstandsrapport rekkverk	-17 062
Brekke & Strand Akustikk AS	-12 463
Dark Arkitekter AS, fasaderehabilitering	-279 613
Exact Geo Survey AS	-58 454
Itech AS, energikartlegging	-242 196
Nilsen Juridiks EPF, møteledelse	-13 000
Probea AS, rehabilitering	-1 842 209
Rambøll Norge AS, tilstandsvurdering	-46 313
Scan Survey AS, laserskanning av fasader	-111 295
SUM KONSULENTHONORAR	-2 896 763

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Defigo AS, låssystem	-505 118
R. Bergersen, fasaderehabilitering	-1 161 560
Centrum Elektriske AS, bytte lamper i oppgangene	-279 581
Mer Norway AS, infrastruktur ladeanlegg	-971 970
Tilskudd fra Oslo kommune Klima- og energifondet	194 394
Avsatt tilskudd fra garasjeseksjon	777 957
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 945 878
Drift/vedlikehold bygninger	-610 148
Drift/vedlikehold VVS	-378 486
Drift/vedlikehold elektro	-103 681
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 463
Drift/vedlikehold heisanlegg	-77 733
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-91 152
Drift/vedlikehold brannsikring	-580 775
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-7 120
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-261 239
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-114 800
Egenandel forsikring	-38 000
Kostnader dugnader	-2 948
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 251 423

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 118 481
Renovasjonsavgift	-781 512
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 899 993

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Container	-114 581
Skadedyrarbeid	-16 197
Håndverktøy	-2 690
Annet driftsmateriale	-21 340
Lyspærer og sikringer	-9 453
Renhold ved firmaer	-386 816
Andre fremmede tjenester (PBE fasadeendring kr 11 170)	-21 687
Kontor- og datarekvisita	-3 979
Trykksaker	-30 216
Andre kostnader tillitsvalgte	-33 913
Andre kontorkostnader	-2 150
Telefon/bredbånd	-7 057
Telefon u/mva	-650
Porto	-4 800
Drivstoff	-2 158
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 850
Bank- og kortgebyr	-6 745
Velferdskostnader	-2 750

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-672 033
----------------------------------	-----------------

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 839
Renter av sparekonto i OBOS-banken	65 054
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 429
Andre renteinntekter	3 479
SUM FINANSINNTEKTER	83 801

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-176 617
Renter på leverandørgjeld	-256
Andre rentekostnader	-1
SUM FINANSKOSTNADER	-176 874

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Dørcallinganlegg			
Tilgang 1991	325 915		
Avskrevet tidligere	-325 914		
		1	
Feiemaskin			
Tilgang 2007	118 775		
Avskrevet tidligere	-118 774		
		1	
Lekeapparater			
Tilgang 2022	212 829		
Avskrevet tidligere	-85 132		
Avskrevet i år	-42 565		
		85 132	
Parkeringsanlegg			
Tilgang 1991	41 820		
Avskrevet tidligere	-41 819		
		1	
Sandstrøer			
Tilgang 2023	45 625		
Avskrevet tidligere	-9 125		
Avskrevet i år	-9 125		
		27 375	
Varmepumpe			
Tilgang 1991	1 579 643		
Avskrevet tidligere	-1 579 642		
		1	
Videoutstyr			
Tilgang 2007	79 596		
Avskrevet tidligere	-79 595		
		1	
Ladeplasser			
Tilgang 2019	74 213		
Avskrevet tidligere	-74 212		
		1	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		112 513	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-51 691	

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ubrukt gavekort	3 000
Aimo Park Norway AS	65 331
Avsatt tilskudd fra garasjeseksjon	777 957
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	846 288

NOTE: 15**EGENKAPITAL**

	Garasje- regnskap	Fri egenkapital	Sum Egenkapital
Pr. 31.12.2023	586 223	-117 894	468 329
Årets resultat	634 785	221 283	856 068
Pr. 31.12.2024	1 221 008	103 389	1 324 397

GARASJEREGNSKAP 2024

	Regnsk '24	Budsj '24
Inntekter	896 024	701 520
Utgifter		
Andel vaktmesterkostnad	-13 140	0
Strøm	-53 645	0
Forsikring	-120 859	-130 500
Øvrig vedlikehold	-73 595	-100 000
Sum utgifter	-261 239	-230 500
Resultat	634 785	471 020

Overskudd 2024 er overført garasjeregnskapet under egenkapital.

NOTE: 16

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	6 928 042	
Nedbetalt i år	1 572 677	
		-1 499 281
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 499 281

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-34 662
Skyldig arbeidsgiveravgift	-31 823
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-66 485

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepengar	-75 786
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-75 786

Resultatanalyse 2024

Sameiet Jordal Terrasse

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	16 182 522	15 709 000	-473 522	-3 %
Ladeinntekter EL-bil	15 497	15 000	-497	-3 %
Andre inntekter	199 696	150 000	-49 696	-33 %
Sum driftsinntekter	16 397 715	15 874 000	-523 715	-3 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-900 038	-873 000	27 038	-3 %
Styrehonorar	-500 000	-425 000	75 000	-18 %
Avskrivninger	-51 691	0	51 691	100 %
Revisjonshonorar	-22 502	-20 000	2 502	-13 %
Forretningsførerhonorar	-463 870	-453 000	10 870	-2 %
Konsulenthonorar	-2 896 763	-600 000	2 296 763	-383 %
Drift og vedlikehold	-4 251 423	-2 320 500	1 930 923	-83 %
Forsikringer	-1 222 014	-1 450 000	-227 986	16 %
Kommunale avgifter	-2 899 993	-2 966 120	-66 127	2 %
Energi/fyring	-823 390	-1 300 000	-476 610	37 %
TV-anlegg/bredbånd	-744 857	-782 000	-37 143	5 %
Andre driftskostnader	-672 033	-783 000	-110 967	14 %
Sum driftskostnader	-15 448 574	-11 972 620	3 475 954	-29 %
Driftsresultat	949 141	3 901 380	2 952 239	76 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	83 801	0	-83 801	100 %
Finanskostnader	-176 874	-693 000	-516 126	74 %
Res. finansinnt./-kostnader	-93 073	-693 000	-599 927	87 %
Årsresultat	856 068	3 208 380	2 352 312	73 %

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET JORDAL TERRASSE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET JORDAL TERRASSE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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

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

2025-05-08 20:42:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CG3GJ-CSFYZ-65ZZ3-Z6O82-H1IU3-PC7WK

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 4

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.

45 av 141

1274

Samelet Jordal Terrasse.pdf

Beboerreglement

Endret 5.mai 2023

Generelt

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

Leilighetene

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

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

Oppgangene

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

Kjellerganger og boder

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

Søppelanlegg og søppelrom

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

Garasjeanlegget

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

Grøntanlegg, gangveier, parkering mv.

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

Dyrehold

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

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

Eierskifte

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

Bruk av branntrapp

41. Branntrappen skal kun brukes som rømningsvei. All annen bruk av branntrappen er ikke tillatt.

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

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

§ 1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

§ 2 Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

2-2 Godkjenning av ny eier

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

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

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

2-3 Godkjenning av leietaker

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

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

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

§ 3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

3-2 Midlertidig enerett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-3 Beboerreglementet og dyrehold

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

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

§ 4 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

5-2 Betaling av felleskostnader

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

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

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

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

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

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

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

§ 7 Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

7-2 Styremøter

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

§ 8 Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

Forretningsfører

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

9-2 Regnskap og revisjon

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

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

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

9-3 Forsikring

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

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

§ 10 Organisering av sameiets parkeringsplasser

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

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

§ 11 Diverse opplysninger

11-1 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-2 Endringer i vedtektene

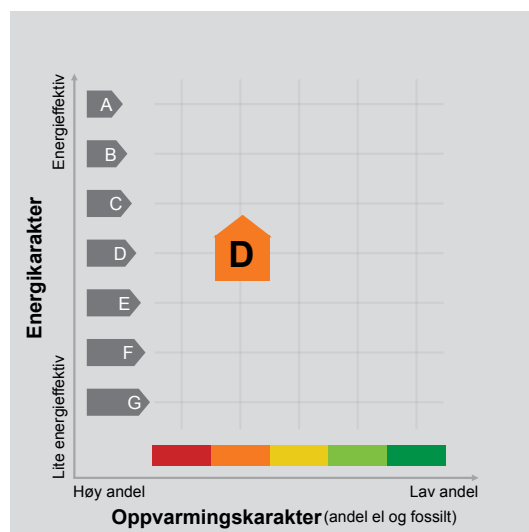
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET JORDAL TERRASSE
Antall registrerte enheter	8
Postnummer	0658
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	232
Bruksnummer	433
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	81091889
Merkenummer	Energiattest-2025-224708
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tuner/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. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

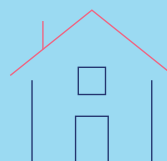
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 18-0010/26

Adresse: Jordal terrasse 12, 0658 OSLO, gnr. 232, bnr. 433,
snr. 221 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Julie Marie Lunde

Tlf: 406 33 638

Epost: julie@notar.no

Salgsoppgavedato: 13.03.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/