PRIVATMEGLEREN
KVARTAL

TOTENGATA 14

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet H0202

Totengata 14, 0658 OSLO

OSLO kommune

gnr. 232, bnr. 216

Andelsnummer 58

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 73 m²

Taksthuset 1

Befaringsdato: 07.05.2026 **Rapportdato:** 12.05.2026 **Oppdragsnr.:** 19148-2378 **Eiendomsverdi ref nr:** QY4069

Foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Takstingeniør:** Jon Atle Solberg

Taksthuset 1
DIN TRYGGHET

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

Rapportansvarlig



Jon Atle Solberg
Uavhengig Takstingeniør
jas@th1.no
948 28 631

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Leilighet i 2. etasje fra 1987.
Leiligheten har en normal til lav standard sett ut ifra byggeår, og det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Utvendig bod er oppført med ru-panelvegger og låsbar dør.
Boden ble målt til ca. 13m2.

Generelt oppført i murte/støpte konstruksjoner med innfelte trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer styres av borettslaget. Kostnader ved utskifting og reparasjoner av disse konstruksjonene blir fordelt over fellesutgiften. Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av felle konstruksjoner og fellesareal.

Leilighet H0202 - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Utkraget balkong utført med støpt dekke. Søyler og rekkverk i galvanisert stål.
Det ligger et type kunstgress på gulvet.
Rekkverkshøyden ble målt til 98cm.
Balkongen ble målt til ca. 6m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

- Vegger har fliser.
- Gulvet har fliser.
- Taket er malt.
- Baderommet er utstyrt med gulvstående toalett, dusjkabinett og enkel servant.

Registrerte skader:

- Det mangler fliser på nedre del av vegg.
- Flislegging på vegg er ufagmessig utført.
- Det er ingen tegn til forskriftsmessig membran på vegg.
- Det er ikke påvist membran i gulv.
- Det er usikkerhet rundt slukløsning.

Ventilasjon og fallforhold:

- Badet har naturlig avtrekk.
- Det er et fall på 30mm fra topp belegg ved dør, til topp av slukrist.
- Sluket er av støpejern.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

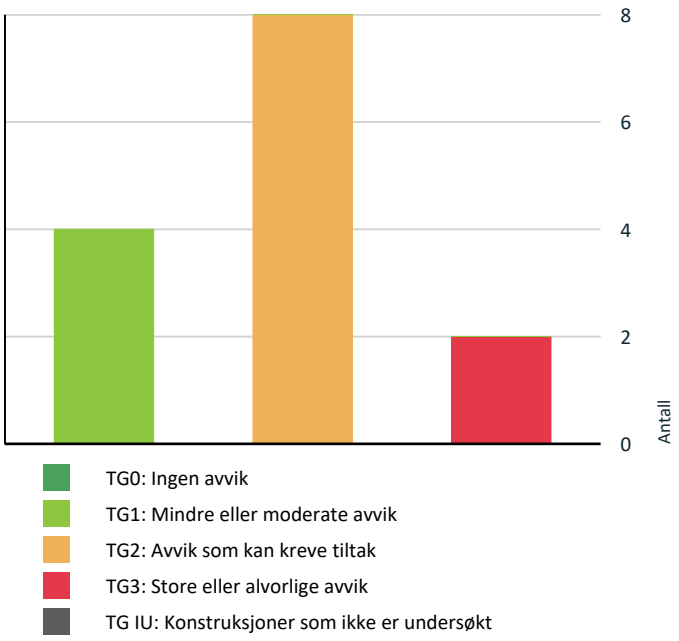
Leilighet H0202

• Det foreligger ikke tegninger

Byggetegninger er ikke fremvist.

Sammendrag av boligens tilstand

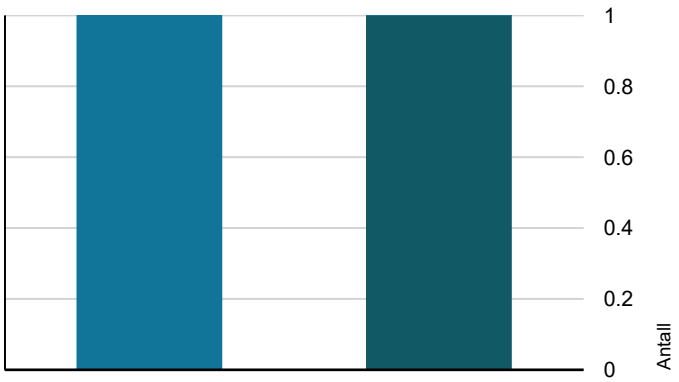
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0202

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0202

Byggeår
1987

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Leilighet

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

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert slitasjemerker og riper i vinduskarmene. Skadene vurderes til å være forårsaket av husdyr (katt).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
De registrerte merkene er av kosmetisk karakter og har ingen betydning for vinduenes tetthet, funksjon eller tekniske egenskaper.
Tiltak:
Tiltak er ikke teknisk nødvendig. Overflateutbedring eller utskifting av berørte karmer kan vurderes av estetiske hensyn.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert slitasjemerker og riper i karm og terskel, som vurderes å være forårsaket av bruk og husdyr (katt).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
De registrerte skadene er av kosmetisk karakter og har ingen betydning for balkongdørens funksjon, tetthet eller sikkerhet.
Tiltak:
Tiltak er ikke teknisk nødvendig. Eventuell overflateutbedring kan vurderes av estetiske hensyn.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utkraget balkong utført med støpt dekke. Søyler og rekkverk i galvanisert stål.
Det ligger et type kunstgress på gulvet.
Rekkverkshøyden ble målt til 98cm.
Balkongen ble målt til ca. 6m2.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt ett høydeavvik på 11mm over en lengde på 2m I stue og kjøkken

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert at én dør subber i karm ved bruk. Døren til bad har en skjevhet. Dørkarmer har slitasjemerker og riper, som vurderes å være forårsaket av bruk og husdyr (katt).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Subbing i karm og skjevhet kan medføre noe redusert brukskomfort og økt slitasje over tid. Slitasjemerker i dørkarmer er av kosmetisk karakter og påvirker ikke den tekniske funksjonen.
Tiltak:
Justering av dørblad og/eller beslag kan vurderes for å bedre funksjon. Eventuell overflateutbedring eller utskifting av karmer kan vurderes av estetiske hensyn.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

- Vegger har fliser.
- Gulvet har fliser.
- Taket er malt.
- Baderommet er utstyrt med gulvstående toalett, dusjkabinett og enkel servant.

Registrerte skader:

- Det mangler fliser på nedre del av vegg.
- Flislegging på vegg er ufagmessig utført.
- Det er ingen tegn til forskriftsmessig membran på vegg.
- Det er ikke påvist membran i gulv.
- Det er usikkerhet rundt slukløsning.

Tilstandsrapport

Ventilasjon og fallforhold:

- Badet har naturlig avtrekk.
- Det er et fall på 30mm fra topp belegg ved dør, til topp av slukrist.
- Sluket er av støpejern.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Fuktskaden indikerer lekkasje eller tidligere vannpåvirkning og kan ha medført redusert holdbarhet og styrke i berørte deler av innredningen. Skaden kan også gi økt risiko for videre nedbrytning dersom årsaken ikke er avklart og utbedret.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Konsekvens:
Fuktskaden indikerer lekkasje eller tidligere vannpåvirkning og kan ha medført redusert holdbarhet og styrke i berørte deler av innredningen. Skaden kan også gi økt risiko for videre nedbrytning dersom årsaken ikke er avklart og utbedret.
Tiltak:
Videre bruk av oppvaskmaskin bør skje først etter at årsaken til fuktpåvirkningen er avklart. Skadet innredning bør utbedres eller erstattes. Det anbefales å kontrollere tilkoblinger og tetthet for oppvaskmaskin.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilatoren har høy alder har passert forventet normal funksjonstid. Det foreligger ingen opplysninger eller observasjoner som indikerer at ventilatoren ikke fungerer på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Høy alder gir økt risiko for fremtidig funksjonssvikt og redusert effektivitet, uten at dette kan fastslås ved visuell kontroll alene.
Tiltak:
Tiltak er ikke teknisk påkrevd basert på observasjoner ved befaring. Utskifting eller oppgradering kan vurderes av hensyn til funksjon, energieffektivitet og lydnivå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

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.

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.
   1987
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?
   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?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke gjennomført el-kontroll de siste 5 årene.
Det foreligger ikke dokumentasjon på el-anlegget.
El-anlegget har passert over halvparten av forventet levetid.

Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert i henhold til NS 3600:2025. Det foreligger registrerte avvik som nevnt over, men anlegget fremstår som funksjonelt ut fra de kontrollene takstmannen har gjennomført. Takstmannen kan ikke utelukke skjulte feil og mangler, da vurderingen er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

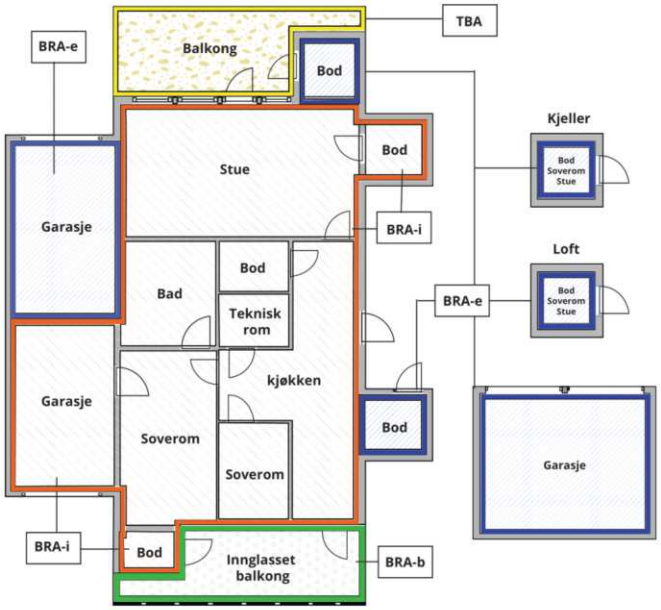
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet H0202

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	73			73	6
Kjeller		13		13	
SUM	**73**	**13**			**6**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, spisestue, kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 72,5m2.
Takhøyde på bad og I stue ble målt til 2,41m.

Balkongen ble målt til 5,8m2.

Kjellerbod er merket med nr. 2019 og ble målt til 13,0m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Byggetegninger er ikke fremvist.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
07.5.2026	Jon Atle Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	216		0	11043.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Totengata 14

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/JORDAL BORETTSLAG	951077437			Kanevova Kristina, Kanevova Sabena Brigitte

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
58

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en fin beliggenhet i et boligområde med kort vei til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon.
I nærheten er det et godt servicetilbud, inkludert butikker, treningssenter, spisesteder mm.
Det er kort vei til Jordal park og flere fine turmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fellestomt.
Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Oppvarming av boligen

Leiligheten blir oppvarmet med elektriske varmeovner.
Det er eldre elektriske varmekabler i gulv på badet.

Opplysninger gitt av eier

Nøkkel befaring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	04.05.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegning	08.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede 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 godkjennelse 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Vurderingene i rapporten bygger på bygningssakkyndiges faglige skjønn, basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige undersøkelser om den aktuelle konstruksjon, slik disse fremstod på befaringsdagen.
Ved vurdering av tilstand, risiko og tilstandsgrad utøves faglig skjønn innenfor rammene av gjeldende regelverk og faglig praksis. Ulike fagpersoner kan i enkelte tilfeller komme til ulike vurderinger, uten at dette nødvendigvis innebærer at vurderingene er faglig uforsvarlige, forutsatt at de er basert på relevante observasjoner, kjente risikoforhold og forsvarlige vurderinger på tidspunktet for befaring.
Skjønnsvurderingene tar utgangspunkt i om konstruksjonen opprettholder sin tiltenkte funksjon med hensyn til bruk, sikkerhet og forventet ytelse. Estetiske forhold, som hakk, merker eller overflateskader, tillegges derfor ikke vekt ved fastsettelse av tilstandsgrad eller risikovurdering, med mindre slike forhold har betydning for konstruksjonens funksjon, bruk eller sikkerhet.
Kostnadsestimater er veiledende og basert på generelle markedsforutsetninger. Estimatet er vurdert ut fra å sette konstruksjonen tilbake til den opprinnelige tilstanden, og innebærer ikke standardheving.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kvartal	Oppdragsnr.	316260064
Addresse	Totengata 14		
Postnr.	0658	Sted	OSLO
Selgers navn	Brigitte Sabena Kanevova		
Selgers navn	Kristina Kanevova		
Selgers navn	Peter Kanev		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Kristina Kanevova

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Brigitte Sabena Kanevova

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Bodde der selv med mine foreldre fram til 1991. Da flyttet jeg ut

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 26.05.2026

Signert av *Brigitte Sabena Kanevova*

Initialer selger:
B S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Totengata 14, 0658 OSLO**	
Dato for energimerking **27.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-302810**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81013705**
Gårdsnummer **232**	Bruksnummer **216**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1987**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **73,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **168,93 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **168,93 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 332 kWh**



Totengata 14, 0658 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Totengata 14, 0658 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Kvartal Eiendomsmegling AS
v/Anna Löfdal
Sigurd Hoels vei 1, 0655 OSLO
E-post: anna.lofdahl@privatmegleren.no

Deres ref.: 316260064 . Vår ref.: 0509-1-2019 Dato: 15.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Jordal Borettslag
Organisasjonsnr:	951077437
Andelseier:	Horacek (Bo), Vladimir
Medeier:	
Leilighetsnummer:	2019
Adresse:	Totengata 14, 0658 OSLO
Andelsnummer:	58
Gnr.	232
Bnr.	216

Borettsinnskudd: Kr. 271 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8028309.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

- Garasjeplasser kan kun overdras/selges til andelseiere i Jordal borettslag. Ved overdragelse/salg skal styret underrettes på forhånd. (jfr Husordensreglene) - Get/Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Beboere kan selv ta kontakt med Get/Telia for enten å få større digital grunnpakke (og eliminere bredbånd), eller å kun ha bredbånd med større hastighet. - Nøkler/skilt: Nøkler til fellesrom og brikker til oppgangsdør kan kjøpes hos vaktmester. Skilt til ringeklokke lages av vaktmester. Skilt til postkasse kjøper du selv hos en skiltgravør. Ta kontakt med vaktmester for mål og montering. - Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207676411
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	24 434 050,00
Innfrielsesdato:	30.03.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 495,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	270,00	
Trappevask	194,00	
Felleskostnader	5 031,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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:	676,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 659,-
Annen formue:	69 691,-
Gjeld:	153 885,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207676411
Restsaldo:	151 699,45
Kapitalkostnader:	967,25
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 151 699,45,-, 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 Bjørnar Sollie pr. e-post: bjornar.sollie@obos.no eller telefon: 22 86 54 88.

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:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ina Marie Frantzen, e-post: jordal@styrerommet.no

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre

vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4.	Kr 1500,-	Selger

(innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 509
JORDAL BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i JORDAL BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

12. mars 2026 kl. 18:00, Menighetssalen, Vålerenga kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om innføring av IN-ordning
8. Justering av vedtekter for å tydeliggjøre beboers ansvar for vedlikehold.
9. Endring i husordensreglene - oppbevaring og lading av batterier til elsykler.
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i JORDAL BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bjørnar Sollie er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

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. 509 Jordal Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf
3. Årsrapport - styrets arbeid 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets godtgjørelse fastsettes til kr 210 000. Beløpet er uendret fra foregående periode.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 210 000

Sak 7

Forslag om innføring av IN-ordning

Forslag fremmet av:
Fredrik Milde Totengata 4, 0658 Oslo 93636423

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:
Borettslaget tok opp et lån på 29 mill. kroner i 2018 som har løpetid til 2048. Per 31.12.24 var rentesatsen 5,79% og gjenstående var cirka 25,2 mill. kroner.

Borettslaget betaler rundt 156 000 på lånet hver måned. Av dette går det i dag litt under 1/3 til avdrag og det resterende til rentekostnader. Forutsatt at rentenivå mm er likt så vil det først være i midten av 2034 at vi betaler like mye i renter som i avdrag.

Styrets innstilling
Dersom forslaget får flertall på årsmøtet, gis styret fullmakt til å etablere og inngå avtale om IN-ordning.

Forslag til vedtak
Forslag til vedtak: Foreslår at Jordal borettslag innfører en IN-ordning slik at beboere har muligheten til å betale ned sin del av fellesgjelden. En IN-ordning gir beboerne større valgfrihet. Beboere kan redusere egne rentekostnader og fellesutgifter, uten at dette pålegges andre. Ordningen er frivillig. Videre kan en IN-ordning gjøre borettslaget mer attraktivt i boligmarkedet. Leiligheter med lav eller ingen fellesgjeld oppleves som mer forutsigbare for kjøpere, noe som kan bidra til å styrke verdien av boligene over tid. I en periode med usikre og høye renter gir IN-ordningen mulighet til å redusere personlig økonomisk risiko for den enkelte.

Sak 8

Justering av vedtekter for å tydeliggjøre beboers ansvar for vedlikehold.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det foreslås to endringer i vedtektene for å presisere beboers ansvar (vedlikehold av dører til leiligheten og ansvar for ventilasjon) og en endring for å øke brannsikkerheten (ikke lagre batterier til elsykler og elsparkesykler i felles rømningsvei).

Styrets innstilling
I vedtektene:

Under 5-1 pkt 1 2. avsnitt foreslås det å legge til "Beboer har ansvaret for vedlikehold og rens av ventilasjonsrør som går på utsiden av veggen i leiligheten". Avsnittet blir da:

Det finnes to typer ventilasjonssystemer i borettslaget. Andelseier forplikter seg til å sette seg inn i hvilken type ventilasjonssystem som gjelder for deres leilighet og at riktig type ventilasjonssystem benyttes. Ved oppussing skal styret kontaktes om dette. Beboer har ansvaret for vedlikehold og rens av ventilasjonsrør som går på utsiden av veggen i leiligheten.

Under 5-1 pkt. 2 foreslås det å legge til "og ytterdøren til leiligheten." i siste setning slik at den blir

"Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, bsikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, kjøkkenhetter inkludert ventilasjonsmotor, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører og ytterdøren til leiligheten med karmer."

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i tråd med styrets innstilling.

Sak 9

Endring i husordensreglene - oppbevaring og lading av batterier til elsykler.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Under § 2 d i husordensreglene legges det til: På grunn av brannfare er det ikke tillatt å oppbevare batterier til sparkesykler eller sykler i rømningsveier, inkl trappeoppganger. Dette gjelder uavhengig av om batteriet er montert/tilkoblet sykkelen/sparkesykkelen. Det er heller ikke tillatt å lade slike batterier i fellesarealer.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres i tråd med beskrivelsen i forslaget.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ina Marie Frantzen
  Valgkomiteens innstilling

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cathrine Hannevik
  Valgkomiteens innstilling
- Kjetil Einan Storeide
  Valgkomiteens innstilling
- Petter Astrup
  Valgkomiteens innstilling

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Adila Chaudhry
  Valgkomiteens innstilling
- Anders Bergli Selj
  Valgkomiteens innstilling
- Hanne Lorimer Aamodt
  Valgkomiteens innstilling
- Marianne Brevig
  Valgkomiteens innstilling

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

- Arne Torp
- Charlotte Grønvold Hansen

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Ine Marie Frantzen
  Valgkomiteens innstilling

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

- Susanne Othilie Gulbrandsen

  Valgkomiteens innstilling

Til generalforsamlingen i Jordal Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jordal Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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.

Oslo, 23. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

JORDAL BORETTSLAG
ORG.NR. 951077437, KLIENTNR. 509

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 058 931**	**3 131 776**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		856 142	1 362 625
Tilbakeføring av avskrivning	14	27 448	27 448
Salg varige driftsmidler	14	1	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-541 892	-500 090
Innsk. øremerk. bankkto		-5 640	-6 507
Reduksjon langsiktig fordring		43 680	43 680
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**379 739**	**927 156**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 438 670**	**4 058 932**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 697 038	4 312 614
Kortsiktig gjeld		-258 368	-253 682
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 438 670**	**4 058 932**

JORDAL BORETTSLAG
ORG.NR. 951077437, KLIENTNR. 509

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 669 466	10 632 002	10 765 000	11 019 000
Ladeinntekter elbil		67 969	80 919	50 000	50 000
Andre inntekter	3	402 354	123 474	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 139 789**	**10 836 395**	**10 815 000**	**11 069 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-121 188	-227 013	-25 380	-25 380
Styrehonorar	5	-205 000	-180 000	-180 000	-205 000
Avskrivninger	14	-27 448	-27 448	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 000	-11 875	-14 000	-14 420
Forretningsførerhonorar		-201 630	-193 875	-205 000	-214 225
Konsulenthonorar		-219 513	-26 874	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-1 026 165	-790 043	-1 795 500	-1 829 725
Forsikringer		-936 568	-829 641	-874 000	-810 000
Kommunale avgifter	8	-3 262 774	-2 994 483	-3 321 000	-3 489 186
Energi/fyring	9	-852 265	-819 391	-850 000	-830 000
TV-anlegg/bredbånd		-903 210	-994 069	-1 019 000	-770 000
Andre driftskostnader	10	-1 237 052	-1 012 645	-1 099 500	-1 173 330
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 005 812**	**-8 107 357**	**-9 413 380**	**-9 391 266**
DRIFTSRESULTAT		**2 133 977**	**2 729 038**	**1 401 620**	**1 677 734**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	108 296	107 852	0	0
Finanskostnader	12	-1 386 132	-1 474 265	-1 708 000	-1 708 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 277 836**	**-1 366 413**	**-1 708 000**	**-1 708 000**
ÅRSRESULTAT		**856 142**	**1 362 625**	**-306 380**	**-30 266**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		856 142	1 362 625		

JORDAL BORETTSLAG
ORG.NR. 951077437, KLIENTNR. 509

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	97 655 449	97 655 449
Tomt		9 550 379	9 550 379
Andre varige driftsmidler	14	27 451	54 899
Aksjer og andeler	15	100	100
Øremerkede bankinnskudd		251 281	196 817
Langsiktige fordringer	16	171 780	215 460
SUM ANLEGGSMIDLER		**107 656 439**	**107 673 104**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		149	0
Forskuddsbetalte kostnader		191 412	254 980
Andre kortsiktige fordringer	17	60 174	39 674
Driftskonto OBOS-banken		1 774 142	1 680 165
Sparekonto OBOS-banken		2 671 160	2 337 794
SUM OMLØPSMIDLER		**4 697 038**	**4 312 614**
SUM EIENDELER		**112 353 477**	**111 985 718**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 155 * 100		15 500	15 500
Opptjent egenkapital		41 442 379	40 586 237
SUM EGENKAPITAL		**41 457 879**	**40 601 737**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	24 634 481	25 176 373
Borettsinnskudd	19	45 769 500	45 769 500
Annen langsiktig gjeld		233 250	184 426
SUM LANGSIKTIG GJELD		**70 637 231**	**71 130 299**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		245 320	223 066
Skyldige offentlige avgifter	20	792	3 235
Påløpte renter		7 005	7 966
Annen kortsiktig gjeld	21	5 250	19 416
SUM KORTSIKTIG GJELD		**258 368**	**253 682**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**112 353 477**	**111 985 718**
Pantstillelse	22	74 769 500	74 769 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2026
Styret i Jordal Borettslag

Anders Bergli Selj	Susanne Othilie Gulbrandsen	Ina Marie Frantzen
Kjetil Einan Storeide	Bjarne Johan Dyrøy	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 664 584
Trappevask	358 124
Forretningslokale	245 148
Garasje	226 774
Leie	145 416
Parkering	15 048
Strøm lokaler	10 920
Eiendomsskatt	3 452
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 669 466**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Salg av traktor	250 000
Avregning 2025 Warraich Eiendom AS	49 669
Nøkler	8 500
Tilskudd fra Enova	94 185
SUM ANDRE INNTEKTER	**402 354**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse (styrehonorar)	-75 000
Arbeidsgiveravgift	-39 897
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-3 491
Yrkesskadeforsikring	-2 800
SUM PERSONALKOSTNADER	**-121 188**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-205 000
SUM STYREHONORAR	**-205 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-11 307
I tillegg har styret fått ekstra styrehonorar (inkludert under personalkostnader)	-70 000
I tillegg er det avsatt styrehonorar (ikke utbetalt, inkl. under personalkostnader)	-5 000

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 000
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 000**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-315 298
Drift/vedlikehold VVS	-14 737
Drift/vedlikehold elektro	-64 881
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-433 185
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 541
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 656
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-186 621
Kostnader dugnader	-7 247
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 026 165**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-16 288
Vann- og avløpsgebyr	-2 001 819
Renovasjonsgebyr	-1 244 667
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 262 774**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-852 265
SUM ENERGI / FYRING	**-852 265**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Container	-132 364
Skadedyrarbeid	-15 231
Håndverktøy	-996
Annet driftsmateriale	-5 103
Lyspærer og sikringer	-1 463
Vaktmestertjenester	-415 599
Vakthold	-73 461
Renhold ved firmaer	-428 946
Snørydding	-12 325
Andre driftskostnader	-7 119
Kontor- og datarekvisita	-11 875
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 307
Andre kontorkostnader	-106
Vedlikehold biler/maskiner	-66 250
Kontingenter	-34 200
Gave, ikke fradragsberettiget	-4 043
Bank- og kortgebyr	-2 908
Velferdskostnader	-11 966
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 237 052**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 965
Renter av sparekonto i OBOS-banken	89 006
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	149
Andre renteinntekter (rentetillegg på utestående gjeld Warraich Eiendom AS)	13 176
SUM FINANSINNTEKTER	**108 296**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 386 132
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 386 132**

NOTE 13
BYGNINGER

Tilgang 1988	97 629 621
Tilgang 2019 (2 ladebokser)	25 828
SUM BYGNINGER	**97 655 449**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiekost for traktor		
Tilgang 2008	33 250	
Avskrevet tidligere	-33 249	
		1
Ladebokser (4 stk) på utleie parkeringsp		
Tilgang 2019	51 655	
Avskrevet tidligere	-51 654	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2016	249 411	
Tilgang 2017	25 066	
Avskrevet tidligere	-219 582	
Avskrevet i år	-27 448	
		27 448
Tilhenger		
Tilgang 2010	23 735	
Avskrevet i år	-23 734	
		1
Traktor		
Tilgang 2008	412 069	
Avskrevet tidligere	-412 068	
Salg	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**27 451**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-27 448**

NOTE 15
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Vålerenga Bydelshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

NOTE 16
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Gjeldsavtale med Warraich Eiendom AS med løpetid 10 år (avregning 2018)	474 543
Nedbetalt tidligere år	-259 083
Nedbetalt i år	-43 680
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**171 780**

NOTE 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt felleskostnader som blir korrigert i 2026	4 652
Avsatt felleskostnader for mye kreditert beboer	5 853
Avregning 2024 Warraich Eiendom AS	49 669
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**60 174**

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2018	-29 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 823 627	
Nedbetalt i år	541 892	
		-24 634 481
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-24 634 481**

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1988	-45 069 600
Øket 1989	-476 000
Øket 1997	-223 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-45 769 500**

NOTE 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-52
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-52**

NOTE 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar (ikke utbetalt)	-5 250
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 250**

NOTE 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	45 769 500
Pantelån	24 634 481
TOTALT	**70 403 981**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	97 655 449
Tomt	9 550 379
TOTALT	**107 205 828**

Styrets arbeid

Det er avholdt elleve ordinære styremøter, et konstituerende styremøte, et budsjettmøte og et regnskapsmøte i 2025. Det ble også avholdt ordinært årsmøte og et ekstraordinært årsmøte i forbindelse med bytte av revisorselskap.

Kommunikasjon

Borettslaget bruker primært Vibbo til kommunikasjon mellom styret og andelseierne for å sikre rask oppfølging. Vi oppfordrer alle til å laste ned appen Vibbo. Styrets e-post er jordal@styrerommet.no. Nyttig informasjon om borettslaget er samlet under «Temaer» på Vibbo og styret oppfordrer alle til å gjøre seg kjent med denne løsningen. Styret har også en digital «Jordal ABC» tilgjengelig som eksempelvis kan deles med nye andelseiere før de får tilgang til Vibbo.

Telefonnummer til vaktsentralen hos vaktmester Bygårdsservice er 905 20 641. Kontakt Bygårdsservice ved akutte hendelser som lekkasjer, problemer med garasjedør eller liknende.

Aktiviteter og arrangementer

Styret arrangerte vårdugnad i april og julegrantenning første helgen i advent.

Overblikk

Siden årsmøtet i 2025 har hovedfokus vært å få faset inn ny vaktmester for å sikre stabilt ukentlig vedlikehold i borettslaget og å anskaffe en tilstandsrapport for å kunne legge en vedlikeholdsplan for de neste 5 – 10 årene. Borettslaget har i 2025 ikke lengre hatt en fast ansatt driftsassistent og har ivaretatt en del løpende oppgaver og oppdukkende hendelser, inkludert nøkkeladministrasjon og ukentlig oppfølging av vaktmesterens oppgaver.

Tilstandsrapport

Opak leverte på oppdrag fra styret en tilstandsrapport til borettslaget høsten 2025. Den inneholdt noen anbefalinger på forhold som burde utbedres umiddelbart og dette er i stor grad gjennomført.

Basert på rapporten er det ikke identifisert grunnlag for å iverksette større prosjekter i 2026. Styret vil jobbe videre med å planlegge og prioritere tiltak og fremtidige prosjekter i en vedlikeholdsplan.

Vaktmester

Bygårdsservice AS tok over ansvaret for vårt borettslag i april 2025. I høst ble dessverre vår tildelte vaktmester syk og det gikk dermed en del tid på å lære opp en vikar. Styret opplever at samarbeidet med vaktmester er godt og at de er veldig lydhøre for våre behov.

Vaktmester har gjennomført mindre utbedringer som nytt rekkverk utenfor Totengata 2-4, reparasjon av gjerdet på lekeplassen, maling av endevegger på markterrassene, merking av fartshumper og utvidelse av skuret for avfallsbeholdere ved Totengata 13.

Med overgangen til ny vaktmester falt behovet for en egen maskinpark bort. Borettslagets traktor med tilhørende utstyr er solgt gjennom en autorisert forhandler for 250 000,-. Pengene er et godt bidrag til borettslagets økonomi.

Garasje og parkering

Garasjen ble vasket for første gang på flere år og ryddet for hensatt avfall. Oppfrisking av markering av parkeringsplasser ble også gjort. Styret minner om at alle må holde sin plass ryddig og at kjøretøy skal parkeres innenfor det oppmerkede området. Vask gjennomføres årlig i april-mai i henhold til avtalen med Bygårdsservice.

I januar ba Oslo kommune borettslaget om å fjerne merkingen og laderne for de fire parkeringsplassene utenfor Kiwi. Det ble deretter satt opp egen merking for regulering av parkeringen. Det viser seg at ifølge dokumentasjonen som i sin tid ble tinglyst da borettslaget ble ferdigstilt, er ikke plassen utenfor Kiwi en del av borettslagets eiendom. Styret opplever at i 2025 har dialogen med Eiendoms- og byfornyelsesetaten i Oslo vært ryddig i denne saken.

Etter å ha purret på Telia i lengre tid, asfalterte de til slutt den delen av borettslagets parkeringsplass i Hedmarksgata som ble gravd opp i forbindelse med oppgradering av infrastrukturen for noen år tilbake.

Ventilasjon

Oppfølging av ventilasjon har tatt mye av styrets tid i perioden. Styret har utarbeidet et informasjonsgrunnlag sendt ut pålegg om utbedring av ulike forhold i de leilighetene som har fått påpekt feil og mangler i rapporten fra forrige rensing av anlegget. Stort sett har de som har fått pålegg fulgt opp raskt og gjort utbedringer. Styret har brukt tid på individuell oppfølging med de som har bedt om det. Dette arbeidet er enda ikke sluttført og vil fortsette i 2026.

Eventuelle større utbedringer av de sentraliserte anleggene i Solørgata og Totengata må vurderes som en del av utarbeidelse av vedlikeholdsplanen.

Luftekanalene som går opp fra kjellerne langs veggene i borettslaget er dekket til med et lite tak for å hindre at det samler seg avfall som hindrer luftingen eller at vann trenger inn.

Snømåking

Vinteren 2025 var det store problemer med snømåking i borettslaget. Styret måtte ved flere anledninger veilede og motivere daværende vaktmester til å finne løsninger for å få måkt snøen til et akseptabelt nivå. Med overgang til ny leverandør av vaktmestertjenester håper vi at dette ikke vil gjenta seg vinteren 2026.

Befaring forhager

Etter avtalen med entreprenøren skulle det ha vært gjennomført en befaring av forhagene for noe tid siden. Denne ble gjennomført i 2025 og de avvikene som ble meldt inn ble befart og utbedret der det var grunnlag for det.

Rensing av takrenner og utbedring av tak

Ødelagte takstein er erstattet og takrennene er renset. I forbindelse med dette arbeidet ble også villvinen i Totengata og Hedmarksgata fjernet for å hindre at denne skulle påføre byggene ytterligere skade.

Stor takk til alle som stilte takvinduer og balkonger til disposisjon slik at den klatrende blikkenslageren kunne få gjort jobben.

Avtaler og leverandører

I perioden har borettslaget inngått en ny forsikringsavtale med Gjensidige forsikring med noe bedre dekning enn den forrige med Tryg. Bredbåndsavtalen med Telia er reforhandlet til en lavere pris og videreført til 2028.

Høsten 2025 inngikk borettslaget avtale om Norgespris på strøm, da beregningene viste at vi kunne spare et lavere firesifret beløp på dette.

Det har vært en del problemer med anlegget for lading av elbiler i garasjen som har blitt utbedret fortløpende. Dessverre har dette gjort at lading har vært utilgjengelig i perioder.

En ny avtale for elbillading er inngått med Wattif. Overgangen var preget av problemer og krevde en del oppfølging fra styret.

Belysning utendørs

Utendørsbelysningen har vært et tilbakevendende problem også i 2025. Flere av de nyere lampetoppene som ble byttet nylig har gått i stykker etter kort tid. Borettslaget benytter nå elektriker gjennom Bygårdsservice og opplever at responstiden er kortere og at dialogen god. Det største problemet er imidlertid at det er lang leveringstid på den typen lampetopper vi har i borettslaget ettersom de produseres på bestilling. Styret planlegger å gå over til en type lampetopper som kan anskaffes raskt ved behov. Styret vurderer også en større utskifting av de gamle lampetoppene, som må sees opp mot andre vedlikeholdsbehov.

Sykkelstativ

Nye sykkelstativ er plassert ut i Solørgata og Totengata.

Avslutning

Styret opplever at det er stort engasjement i borettslaget og antallet henvendelser på Vibbo har vært jevnt høyt gjennom året. Styret har forsøkt å svare raskt på alle henvendelser og håper at beboerne opplever å få rask respons på alle henvendelser til tross for at det i perioden ikke har vært noen ansatte til å drifte borettslaget.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.03.26
Selskapsnummer: 509 **Selskapsnavn:** JORDAL BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for JORDAL BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951077437
Møtet ble avholdt 12. mars kl. 18:00, Menighetssalen, Vålerenga kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørnar Sollie er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Charlotte Helvig Kvalø er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse fastsettes til kr 210 000. Beløpet er uendret fra foregående periode.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 210 000

✓ **Vedtatt.**

7. Forslag om innføring av IN-ordning

Fremmet av: Fredrik Milde Totengata 4, 0658 Oslo 93636423

Bakgrunn:
Borettslaget tok opp et lån på 29 mill. kroner i 2018 som har løpetid til 2048. Per 31.12.24 var rentesatsen 5,79% og gjenstående var cirka 25,2 mill. kroner.

Borettslaget betaler rundt 156 000 på lånet hver måned. Av dette går det i dag litt under 1/3 til avdrag og det resterende til rentekostnader. Forutsatt at rentenivå mm er likt så vil det først være i midten av 2034 at vi betaler like mye i renter som i avdrag.

Styrets innstilling
Dersom forslaget får flertall på årsmøtet, gis styret fullmakt til å etablere og inngå avtale om IN-ordning.

Forslag til vedtak:
Forslag til vedtak: Foreslår at Jordal borettslag innfører en IN-ordning slik at beboere har muligheten til å betale ned sin del av fellesgjelden. En IN-ordning gir beboerne større valgfrihet. Beboere kan redusere egne rentekostnader og fellesutgifter, uten at dette pålegges andre. Ordningen er frivillig. Videre kan en IN-ordning gjøre borettslaget mer attraktivt i boligmarkedet. Leiligheter med lav eller ingen fellesgjeld oppleves som mer forutsigbare for kjøpere, noe som kan bidra til å styrke verdien av boligene over tid. I en periode med usikre og høye renter gir IN-ordningen mulighet til å redusere personlig økonomisk risiko for den enkelte.

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall for forslaget.**

8. Justering av vedtekter for å tydeliggjøre beboers ansvar for vedlikehold.

Det foreslås to endringer i vedtektene for å presisere beboers ansvar (vedlikehold av dører til leiligheten og ansvar for ventilasjon) og en endring for å øke brannsikkerheten (ikke lagre batterier til elsykler og elsparkesykler i felles rømningsvei).

Styrets innstilling
I vedtektene:

Under 5-1 pkt 1 2. avsnitt foreslås det å legge til "Beboer har ansvaret for vedlikehold og rens av ventilasjonsrør som går på utsiden av veggen i leiligheten". Avsnittet blir da:

Det finnes to typer ventilasjonssystemer i borettslaget. Andelseier forplikter seg til å sette seg inn i hvilken type ventilasjonssystem som gjelder for deres leilighet og at riktig type ventilasjonssystem benyttes. Ved oppussing skal styret kontaktes om dette. Beboer har ansvaret for vedlikehold og rens av ventilasjonsrør som går på utsiden av veggen i leiligheten.

Under 5-1 pkt. 2 foreslås det å legge til "og ytterdøren til leiligheten." i siste setning slik at den blir

"Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, bsikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, kjøkkenhetter inkludert ventilasjonsmotor, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører og ytterdøren til leiligheten med karmer."

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Vedtekt §5-1 punkt 1 endres i tråd med styrets innstilling.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Vedtekt §5-1 punkt 2 endres i tråd med styrets innstilling.

✗ **Ikke vedtatt.**

9. Endring i husordensreglene - oppbevaring og lading av batterier til elsykler.

Under § 2 d i husordensreglene legges det til: På grunn av brannfare er det ikke tillatt å oppbevare batterier til sparkesykler eller sykler i rømningsveier, inkl trappeoppganger. Dette gjelder uavhengig av om batteriet er montert/tilkoblet sykkelen/sparkesykkelen. Det er heller ikke tillatt å lade slike batterier i fellesarealer.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:
Husordensreglene endres i tråd med beskrivelsen i forslaget.

✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:

Ina Marie Frantzen

Følgende stilte til valg:
Ina Marie Frantzen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Cathrine Hannevik
Kjetil Einan Storeide
Hanne Lorimer Aamodt

Følgende stilte til valg:
Cathrine Hannevik
Kjetil Einan Storeide
Hanne Lorimer Aamodt

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Marianne Brevig
Adila Chaudhry
Anders Bergli Selj

Følgende stilte til valg:
Marianne Brevig
Adila Chaudhry
Anders Bergli Selj

Medlem valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Charlotte Grønvold Hansen
Arne Torp

Følgende stilte til valg:
Charlotte Grønvold Hansen
Arne Torp

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ine Marie Frantzen

Følgende stilte til valg:
Ine Marie Frantzen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Susanne Othilie Gulbrandsen

Følgende stilte til valg:
Susanne Othilie Gulbrandsen

HUSORDENSREGLER FOR JORDAL BORETTSLAG

Husordensregler vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 26. september 1989
Revidert på generalforsamling 27 mai 1993
Endret på generalforsamling 22 mai 1996
Endret på generalforsamling 20 mai 1997
Endret på generalforsamling 18 mai 2006
Endret på generalforsamling 15 mai 2012
Endret på generalforsamling 21 mai 2013
Endret på generalforsamling 2. juni 2021
Endret på årsmøtet 18.mars 2025

§ 1 INNLEDNING

Leieren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre beboerne hygge, ro og orden i hjemmene.

MERKNAD
Gjentatte brudd på husordensreglene kan medføre utkastelse.

§ 2 ALMINNELIGE ORDENSREGLER

a. Ballspill og sykling er ikke tillatt på borettslagets plener. Sjenerende ballspill er ikke tillatt på borettslagets uteområde. Etter kl.20.00 er ballspill i enhver form ikke tillatt. Ved voldsom/støyende lek henvises større barn til lekeområdene i nærheten.
b. Balkonger, vinduer og trapper skal ikke brukes til risting eller banking av tøy eller tepper. Leiligheten skal ikke luftes ut i trapperom.
c. Antenner, markiser, skillevegger, skilt o.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret. Det er ikke tillatt å plassere private parabolantenner på borettslagets tak, fasader og balkonger. Styret kan gi tillatelse til at en gruppe beboere utplasserer en parabolantenne for mottak av signaler som ikke kan mottas av borettslagets signalleverandør. Antennen skal tilpasses borettslagets kabelanlegg og alle kostnader skal dekkes av de samme beboergrupper. Søknaden skal alltid være underskrevet av andelseierne.
d. Sykler, ski, kjelker, leketøy m.m. skal plasseres i oppgangens fellesrom. Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy med bensintank i fellesrom.
e. Dører til oppgang, loft/kjeller og andre fellesrom skal alltid være låst. Det skal alltid brukes originale navneskilt på ringetablåer og postkasser. Bestilling av postkasseskilt gjøres og bekostes av den enkelte beboer. Se Vibbo for bestilling av skilt til ringeklokke og postkasse.
f. Det er ikke tillatt å bruke trekullgrill på balkonger og forhager. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt. Borettslaget har plass for grilling med trekullgrill på solplassen. Det er ikke tillatt med noen form for grilling på borettslagets øvrige plener.

§ 3 REGLER OM RO I LEILIGHETEN

a. Det skal være ro i leiligheten fra klokka 23.00 til klokka 07.00.

b. Musikkøvelser er ikke tillatt mellom klokka 20.00 og 08.00 samt på helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret, og etter samtykke fra naboene.
c. Det er ikke tillatt å banke og bore i leilighetene etter klokka 20.00 på hverdager og før klokka 10.00 og etter klokka 17.00 på lørdager. På søndager er det ikke tillatt å utføre støyende arbeid i leiligheten.
d. Etter klokka 22.00 skal det være ro i uteanlegget.

§ 4 DYREHOLD

Dyrehold er tillatt i borettslaget etter følgende regler:

1. Anskaffelse av hund/katt i Jordal borettslag etter 26. september 1989 skal på forhånd være godkjent av borettslagets styre.
2. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Katter kan luftes uten bånd, men kun under oppsyn. Eier av dyret forplikter seg omgående til å fjerne ekskrementer fra trappeoppganger, plener, veier og andre felles områder.
3. Lufting kan foretas av barn hvis de har full kontroll over dyret. Slik lufting er likevel eiers ansvar. Lufting må ikke foregå på steder som balkonger, lekeplasser, sandkasser eller andre deler av borettslagets felles uteområde.
4. Alle dyreeiere skal skrive under på en egenerklæring. Egenerklæringen om dyrehold betraktes som en del av leiekontrakten. Brudd på reglene om dyrehold blir å betrakte som et vesentlig mislighold av leiekontrakten.

EGENERKLÆRING OM DYREHOLD

1. Jeg forplikter meg til å påse at mitt dyrehold ikke sjenerer andre med lukt, bråk eller liknende. Dersom det kommer berettiget klage over mitt dyrehold, er jeg innforstått med at jeg må fjerne dyret eller fraflytte leiligheten.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget.
3. For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamlingen til enhver tid finner det nødvendig å foreta. Alle hunder/katter skal være registrert i styrets kartotek. Dette gjelder også dyr skaffet før 26. september 1989.

MERKNAD

Reglene for dyrehold er ment å fremme et mer humant og ansvarsbevisst dyrehold. I mange tilfeller er det dyreeieren selv som er skyld i opposisjon mot dyr i bymiljø. Dersom reglene blir fulgt, vil man kunne ha håp om et fortsatt godt naboforhold selv om man har dyr. Skjema for registrering av dyrehold finnes bak i heftet.

§ 5 RENHOLD

Beboerne skal etter tur vaske trapper, trapperomsvinduer og inngangspartier. Vasking skal utføres etter turnusplan oppslått på oppslagstavlen i oppgangen. Ved fravær fra leiligheten lengre enn to "vaskeuker" skal det ordnes med rengjøring, enten med avtale med nabo eller ved engasjert vaskehjelp. Dersom renholdet ikke blir utført; vil styret sørge for renhold for andelseiers regning. Dette

gjelder også for leiligheter som står tomme p.g.a. salg eller ikke er utleid av juridisk andelseier. Styret kan ved rundskriv bestemme forandringer i vaskeplanen.

MERKNAD
Generalforsamlingen bestemte den 20 mai 2003 at renholdet av fellesarealet skulle settes bort til et rengjøringsbyrå. § 5 er derfor uten virkning inntil generalforsamlingen bestemmer noe annet.

§ 6 BAD, WC, LEDNINGER, VENTILASJON OG LUFTING

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Dette er spesielt viktig ved lange fravær fra leiligheten vinterstid. Stoppekraner for oppvask og vaskemaskiner bør stenges ved fravær fra leiligheten. Kjeller og loftsareal må ikke luftes slik at det medfører ulemper og unormale temperaturforhold i huset. Kast ikke bleier, sanitetsbind o.l. i toalettet, kun toalettpapir.

MERKNAD
Ved ombygging/oppussing. av kjøkken og bad må det ikke gjøres endringer i ventilasjonssystemets virkemåte. Ved utskifting av kjøkkenhetter og lignende skal disse ha samme funksjon som opprinnelig.

§ 7 PARKERING OG TRAFIKKFORHOLD

Sykling og bruk av skateboard og rulleskøyter må ikke skje på en slik måte at det er til hinder eller fare for andre.

Kjøring med motorkjøretøyer i borettslagets uteområde er generelt ikke tillatt.

Følgende unntak gjelder:

- Renholdsverket biler
- Uniformerte utrykningskjøretøyer
- Kjøretøy/personer med skriftlig dispensasjon (søknad om dispensasjon sendes styret. Eventuelle attester vedlegges.)
- Flyttelass
- Store, tunge kolli som møbler, TV-apparater, vaskemaskiner o.l.
- Eldre eller bevegelseshemmede gjester kan kjøres til døren, men bilen skal straks kjøres ut.

All kjøring skal foregå i gangfart slik at det ikke oppstår fare for lekende barn.

Parkering av motorkjøretøy er ikke tillatt i borettslagets uteområde. Beboere som ikke har fast parkeringsplass, må benytte offentlig gategrunn. Vis hensyn til våre naboer når du parkerer.

MERKNAD
Styret i Jordal borettslag har inngått en avtale med et firma om håndtering av borettslagets bestemmelser om parkering. Dersom du parkerer bilen uten synlig aktivitet utover 10 minutter må du ha en parkeringstillatelse. Dette får du av styret ved å sende styret en henvendelse på Vibbo. Dette gjelder også dersom du har besøk av håndverkere/reparatører.

REGLEMENT FOR GARASJENE I JORRDAL BORETTSLAG VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 20. MAI 1997

1. Garasjeplassene skal kun brukes til parkering av kjøretøy.
2. Parkeringen må skje på en slik måte at bilen ikke stikker ut i kjøreveien og heller ikke for langt til høyre eller venstre slik at "naboen" får problemer med inn og utkjøring.
3. I den utstrekning plassen tillater det, uten å være til hinder for egen eller andres parkering. kan rekvisita som dekk, skiboks, bagasjestativ oppbevares på egen parkeringsplass. Borettslaget er ikke ansvarlig for skader eller tyveri fra plassene. Gjenstander som ikke hører inn under den nevnte kategori, vil bli pålagt fjernet, eller hvis pålegget ikke etterkommes. bli fjernet for andelseiers regning.
4. Alle har ansvar for å holde parkeringsplassen sin ryddig og fri for søppel. Ved oljelekkasje eller annet søl, skal dette fjernes umiddelbart og plasseres i en beholder for brannfarlig avfall.
5. Vedlikehold eller reparasjonsarbeider utover skifting av dekk og lignende skal ikke forekomme.
6. Av brannsikkerhets grunner er røyking og stumping av sigaretter ikke tillatt i garasjene eller i trappene ned til garasjen.
7. Garasjene er ikke oppholdssted eller lekeplass for barn. Uvedkommende har ikke adgang. Det må derfor følges nøye med på at portene lukkes og at uvedkommende ikke sniker seg inn. Siden det er lett å komme seg UT både med og uten bil, må det være vanskelig å komme INN.
8. Garasjeplasser i Jordal Borettslag skal kun framleies til borettslagets andelseiere, andelseiers framleietaker og leietakere i juridisk leide andeler. Framleie til andre er ikke tillatt. Utleier er pliktig til å gjøre framleietakeren kjent med dette.
9. Garasjeplasser kan kun overdras/selges til andelseiere i Jordal borettslag. Ved overdragelse/salg skal styret underrettes på forhånd.

10. Dette reglement inngår som en del av husordensreglenes § 7.

MERKNAD

Garasjeporten skal alltid være låst. Slipp aldri ukjente inn i garasjene.

§ 8 HENVENDELSER

Vibbo benyttes som den primære kommunikasjonskanalen i borettslaget. Du kan kontakte styret ved å sende dem en melding på Vibbo.

§ 9 LEIEKONTRAKTEN OG VEDTEKTENE

Det vises for øvrig til leiekontrakten og vedtektene som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar. Det vises særlig til kontraktens og vedtektenes bestemmelser om husleieinnbetaling og framleie.

Vedtekter

for Jordal borettslag org nr 951077437

vedtatt på ordinær generalforsamling den 21. mai 2013
Endret på ordinær generalforsamling den 10. mai 2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Jordal borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
stat,
fylkeskommune,
kommune,
selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 5 % av andelene.

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

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn

under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom an-delen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
andelseieren er en juridisk person,
andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Det finnes to typer ventilasjonssystemer i borettslaget. Andelseier forplikter seg til å sette seg inn i hvilken type ventilasjonssystem som gjelder for deres leilighet og at riktig type ventilasjonssystem benyttes. Ved oppussing kan styret kontaktes om dette.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
vilkår for å være andelseier i borettslaget
bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 68 30 40
Oslo 5

Approbasjon **Ark 1**
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Kv.Strømsv.- Solørgt. - Odalsgt. - Hedemarksgt. - hus 3	Journalnr.	84/2830
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	Innlevert	5.7.84
Byggherre	OBOS, Hammersborg torg 1 B, 0179 Oslo 1		
Anmelder	Alf Bastiansen Arkitektkontor A/S, Normannsgt. 44,0655 Oslo 6.		

SAS/BH

Oslo, den 16. januar 1985

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 10.1.85 på situasjonskartet samt til vedlagte gjenpart av byplankontorets uttalelse datert 27.7.84.

Under henvisning til byplankontorets uttalelse finner bygningskontrollen å kunne godkjenne byggemeldingen.

De betingelser som er stillet av brannvesenet og helserådet i ekspedisjoner av 18.9. og 5.10.84 må følges, kfr. vedlagte gjenparter.

Redegjørelse for konstruksjoner med statiske beregninger, ventilasjonsanmeldelse samt rivemelding må innsendes.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet som også må godkjenne kjellergulvets kotehøyde.

Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer må tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 54. (Revidert 4.11.80.)

Lydisolasjon må utføres som angitt i byggeforskriftenes kap. 53:3.

Vinduer må utføres slik at de kan pusses farefritt.

Det forutsettes at bygningen er tilgjengelig for orienterings- og bevegelseshemmede, kfr. i denne forbindelse byggeforskriftenes kap. 23:2.

Plan over den ubebygde del av tomten må innsendes for godkjennelse. Opparbeidelse av tomten etter en slik godkjent plan må realiseres som en del av byggearbeidet.

Fortsettes

Approbasjon. **Ark 2**

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
Kv. Strømsveien-Solørgt. Odalsgt. Hedemarks gata-	84/2830	1-2-3-4-5-

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet: 85/6214

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [x] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [x] H. Vann- og avløpsverkets godkjennelse av kjellergulvets kotehøyde foreligge.
- [x] I. Utomhusplan være innsendt og godkjent.
- [x] J. Rivemelding være innsendt og godkjent.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Sven Sandberg
fung. overarkitekt.

Liv Trengereid.

Konferanse med teknisk personale: Mandag–Onsdag kl. 12.00–14.00, for nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Brukstillatelse.

Arbeidssted: Odalsgt.-Hedemarksgt., hus 3 | Ref.: 84/2830

Byggherre

OBOS
Hammersborg torg 1 B

0179 OSLO 1

Ansvarshavende

Siv.ing. Johan Kristian Bø
Fagbygg A/S
Ole Deviks vei 14
0666 OSLO 6

AH/tfn

Dato 12.des.1986

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

Brukstillatelse gis for oppgang A.

1. Vindu i kjeller må innsettes snarest.
2. Rekkverk fra kjeller til loft må monteres.
3. B-30 dører må justeres.
4. Brukstillatelse kan gis for oppgang A. De andre oppgangene kan gis brukstillatelse etter hvert som de blir ferdige og må meldes hertil for besiktigelse.

Brukstillatelse gis også for oppgang B og C

Oslo den, 5.3.87

Arne Henriksen

For bygning med tilluftstrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Overingeniør
Ole Sandnæs

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. C-2 5000 Avd/vord

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 TF OSLO 5 * 11 50 60
AH/tfn

Oslo, den 30.mars 1988

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Kv. Strømsvn.-Solørgt.-Odalsgt.-Hedemarksgt., hus 3.

Journalnr.
84/2830

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
28.3.88

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
O.B.O.S., Hammersborg torg 1 B, 0179 OSLO 1.

Byggemelder
Alf Bastiansen Ark.kont. A/S, Sormannsgt. 44, 0655 OSLO 6.

Ansvarshavende
Siv.ing. Johan Kr. Bø, c/o Fagbygg A/S, Ole Deviks vei 14, 0666 OSLO 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

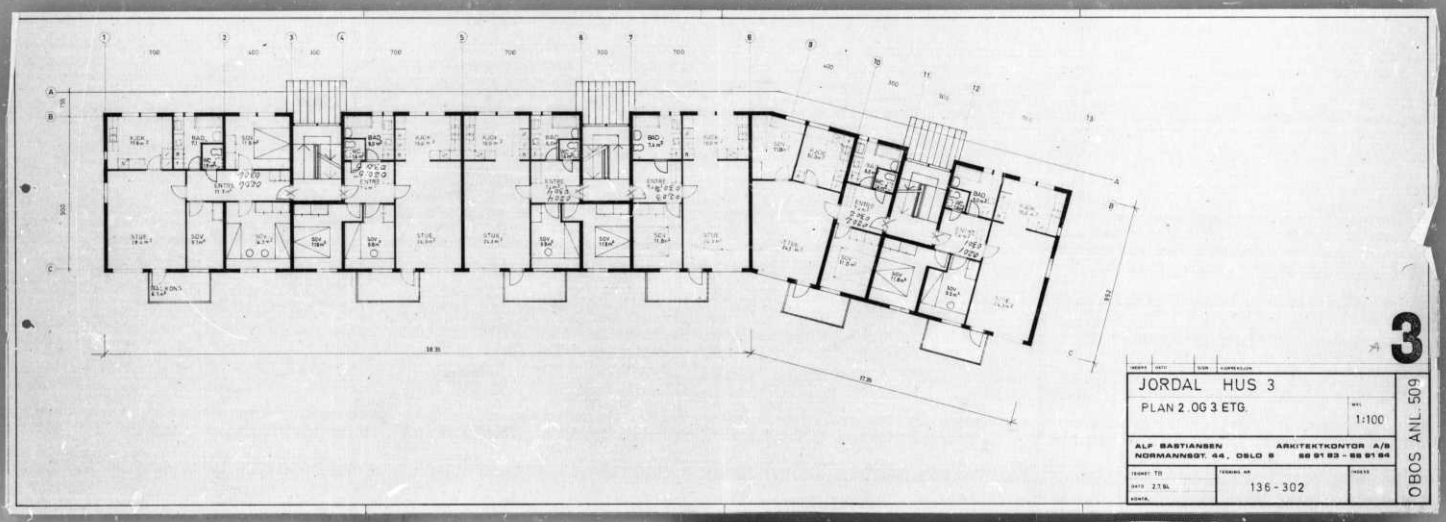
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt o arbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

fung. Overingeniør
Arne Henriksen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

© NK ARKIVORD 4000



3

JORDAL HUS 3

PLAN 2. OG 3 ETG.

M¹:¹ 1:100

ALF BASTIANSEN ARKITEKTKONTOR A/S
NORMANNSGT. 44, OSLO 5 55 91 83 - 55 91 84

TEGN.NR 136-302

OBOS ANL. 509

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anna Löfdal
TOTENGATA 14

Dato: 15.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532938
9209571

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.232 BNR. 216

Vi viser til bestilling av 20260515 for TOTENGATA 14.

GNR. 232 BNR. 216

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.08.1898.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

11418 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

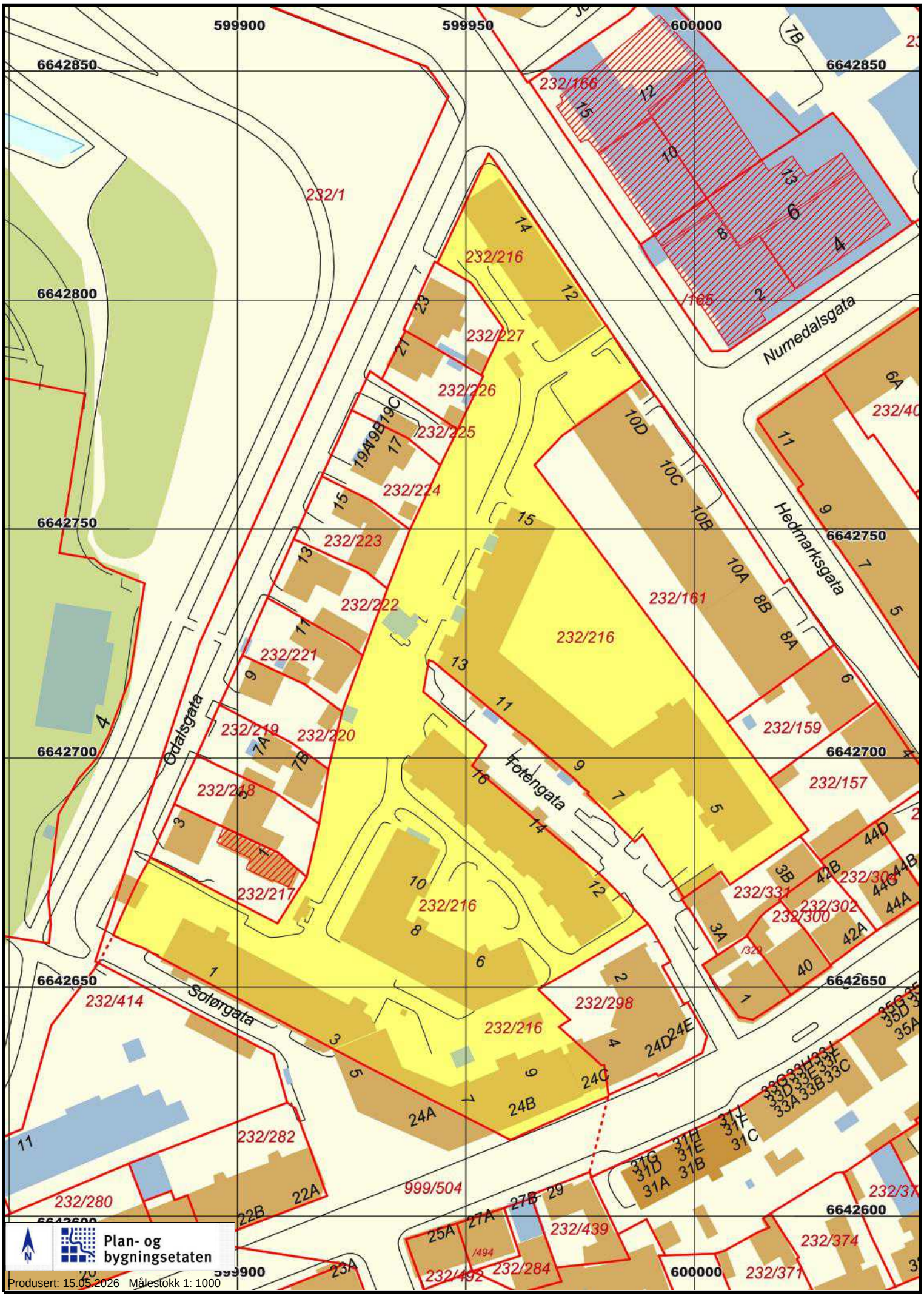
Målestokk= 1: 1000.

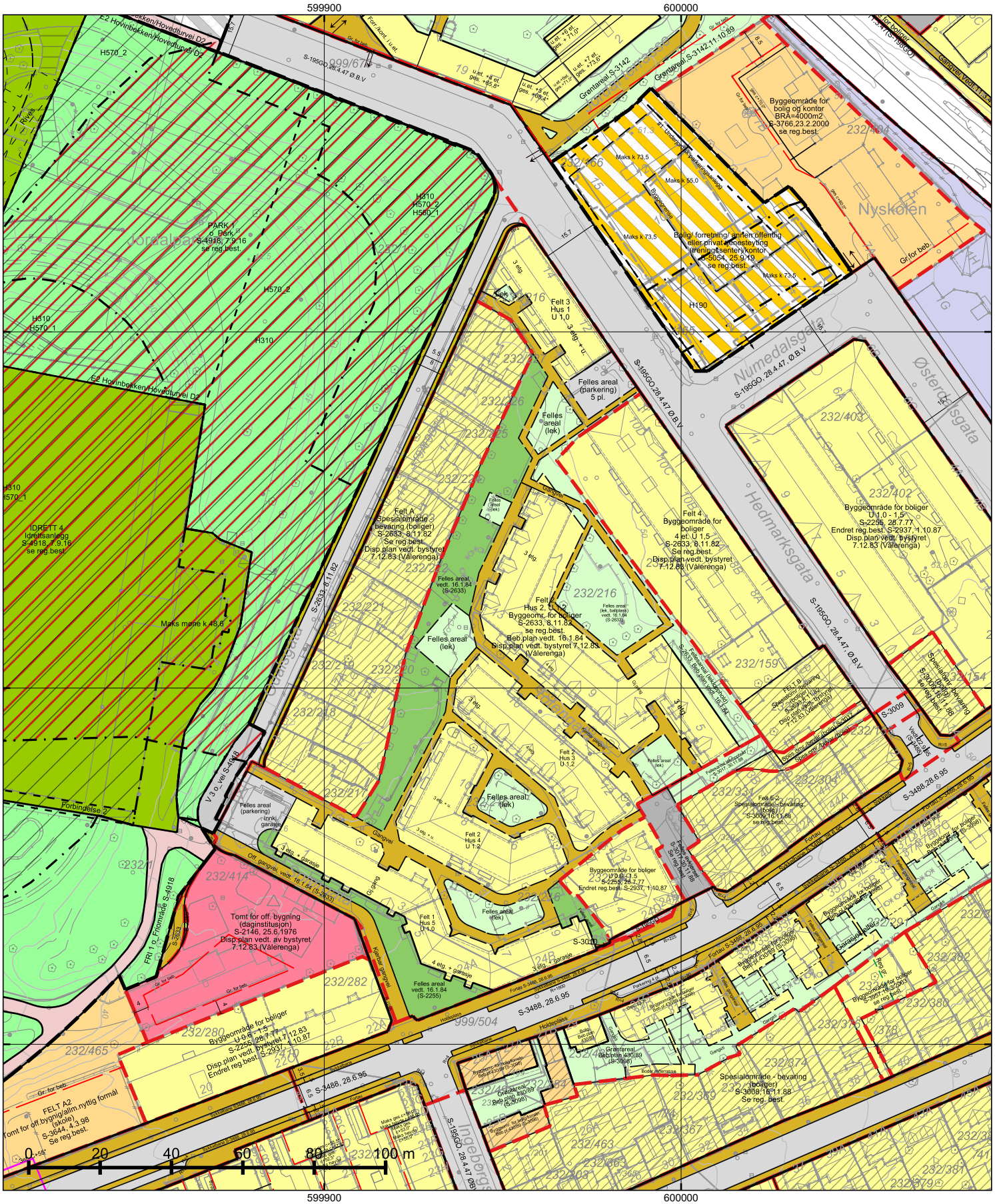
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

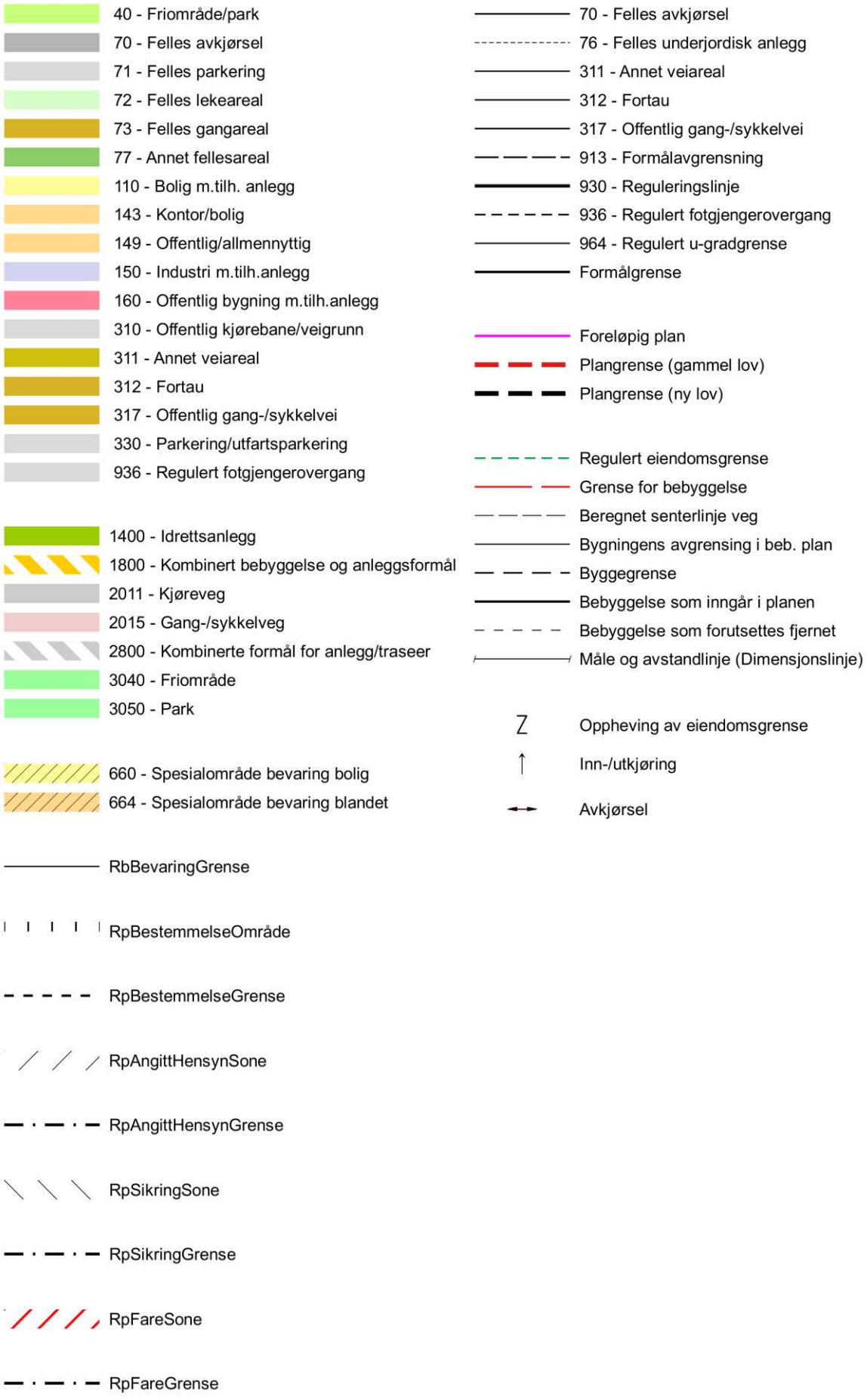
Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

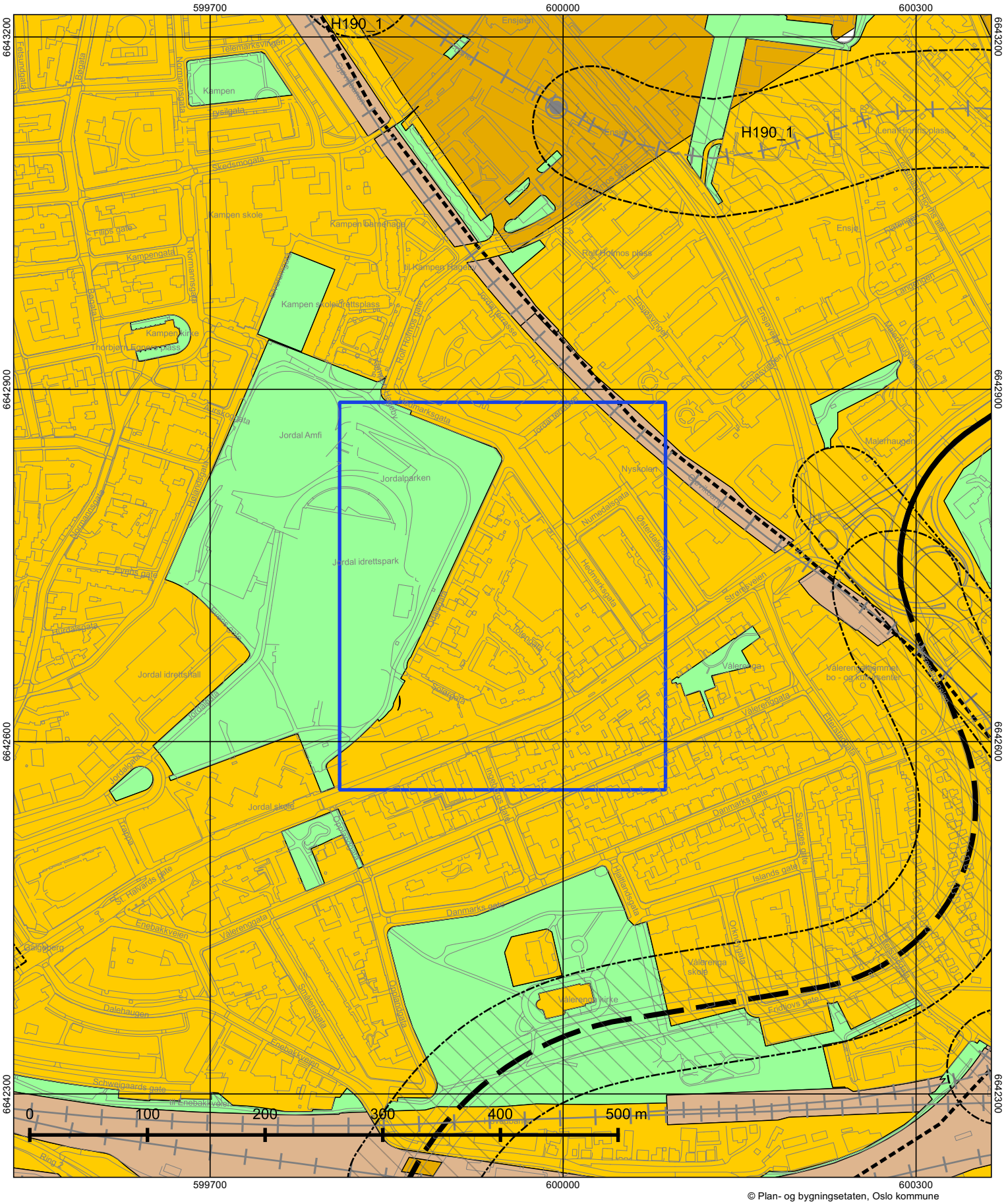
Kristin Tveit
Seksjonsleder


599900
599950
600000
6642850
6642800
6642750
6642700
6642650
6642600
Numedalsgata
Hedmarksgata
Odalsgata
Totengata
Solørgata
232/1
232/166
232/165
232/216
232/227
232/226
232/225
232/224
232/223
232/222
232/221
232/219
232/220
232/218
232/217
232/161
232/159
232/157
232/331
232/302
232/300
232/298
232/414
232/282
232/280
999/504
232/439
232/284
232/492
232/374
232/371
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 15.05.2026 Målestokk 1: 1000


599900
600000
6642800
6642700
6642600
Reguleringskart
Oslo
Dato: 15.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.
PlottID/Best.nr: 157955/ 86532938
Deres ref.:
Adresse: Totengata 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 232/216
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
Se tegnforklaring på eget ark
0 20 40 60 80 100 m
Totengata
Hedmarksgata
Numedalsgata
Østerdalsgata
Nyskolen
Felt A Spesialområde - bevaring (boliger) S-2633, 8.11.82 Se reg.best. Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83 (Valerenga)
Felt 4 Byggeområde for boliger 4 et. U 1,5 S-2633, 8.11.82 Se reg.best. Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83 (Valerenga)
Felt 2 Hus 2, U 1,2 Byggeområde for boliger S-2633, 8.11.82 se reg.best. Beb.plan vedt. 16.1.84 Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83 (Valerenga)
Felt 3 Hus 1 U 1,0
Felt 2 Hus 3 U 1,2
Felt 2 Hus 4 U 1,2
Felt 1 Hus 5 U 1,0
Byggeområde for boliger U 1,0 - 1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83 (Valerenga)
Byggeområde for bolig og kontor BRA=4000m2 S-3766,23.2.2000 se reg.best.
Bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (Trenningssenteret) kontor S-3654, 25.9.19 se reg.best.
Tomt for off. bygning (daginstitusjon) S-2146, 25.6.1976 Disp.plan vedt. av bystyret 7.12.83 (Valerenga)
FELT A2 Tomt for off bygn/allm.nyttig formål (skole) S-3644, 4.3.98 Se reg.best.
IDRETT 4 Idrettsanlegg S-4918, 7.9.16 se reg.best.
PARK 1 Park S-4918, 7.9.16 se reg.best.
Spesialområde - bevaring (boliger) S-3008,16.11.88 Se reg. best.
Felles areal (lek)
Felles areal (parkering) 5 pl.
Felles areal (parkering) tomt garasje
Felles areal vedt. 16.1.84 (S-2633)
Felles areal vedt. 16.1.84 (S-2255)
Off. gangvei vedt. 16.1.84 (S-2633)
Gangvei
Gangbru
Garasjeanlegg
Fortau S-3488, 28.6.95
S-3488,28.6.95
S-3009
S-3008
S-2633, 8.11.82
S-195GO, 28.4.47 ØBV
Forbindelse 2
Forbindelse 3
FRI 1 Fri Fromrade S-4918
E2 Hovinbekken/Hovedturvei D2
Grøntareal S-3142
Grøntareal S-3142,11.10.89
Grøntareal Bebplan 430/89 (S-3008)
Maks k 73,5
Maks k 55,0
Maks mone k 48,6
H310
H570_1
H570_2
H560_1
H190
Gr.for beb.
Gr.for bolig
Gr.for off.bygg
Gr.for garasje
Gr.for lekeplass
Gr.for parkering
Gr.for trafo
Gr.for vann
Gr.for vei
Gr.for veg
Gr.for gangveg
Gr.for gangbru
Gr.for gangvei
Gr.for sykkelveg
Gr.for fortau
Gr.for fellesareal
Gr.for fellesanlegg
Gr.for fellesbygg
Gr.for fellesgarasje
Gr.for fellesparkering
Gr.for fellesrom
Gr.for fellesvei
Gr.for felleslekeplass
Gr.for felleslek
Gr.for felleslekeareal
Gr.for felleslekeplass
Gr.for felleslekeplassareal
Gr.for felleslekeplassareal
Gr.for felleslekeplassareal

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157955/86532938
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3010

Endret reguleringsplan for Strømsveien/ St.Halvards gt., plasser og torg langs Strømsveien.

S-3010 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 16.11.1988

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198750011

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 30690

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-195GO

Regulering av Østre bydel V, Oslo

Vedtaksdato: 28.04.1947

Vedtatt av: Forsynings og gjennreisningsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194701506

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V201092, V111264, 47948, V010749, 8048, V160184, V030693, 37055, V070660, V290894, 33390, V030993, V231095, V070344N2, V090102

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektsnummer:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for: 1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller

tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådetikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder. Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)

1.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929.
Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y.UTGÅR.

8.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).

På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1)Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2)Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.gjelder følgende bestemmelser:
a)Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b)Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c)Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reuleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor

særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Østre bydelsplan V, S-195, 28.4.1947 Vedtekt 182B

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektsnummer:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
195	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

Byplanvedtekt.

§ 1. A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.
B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:
1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg.".
2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles.
Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:
Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.
Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.
På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrukne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter forøvrig tillater. Dette gjelder såframt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen.(Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

§ 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningsloven par 71
Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på regulerings- planen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

§ 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, forsåvidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjerde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende Særbestemmelser. (på reguleringsplanen anført S.B.)
1.(Indre bydel III, vedtekt nr.170 og Vestre bydel III, vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

2.(Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2´s fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer.(siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)

3.(Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranzt gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.

4.(Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.

5.Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.

6a.(Indre bydel III, vedtekt nr.170) På Storgatas vestside mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje våre 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.

7.Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.

8.(Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.

9.(Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.

10.(Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adelers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrått av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men

gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.

11.(Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de største tillatte høyder.

§ 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

S-3488

Strømsveien - Strekningen St.Halvard gate til Ensjøveien.

Vedtaksdato: 28.06.1995

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199450330

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V220995

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR Strømsveien, på strekningen St. Halvards gate - Ensjøveien. Tosidig sykkelbane - Reguleringsplan.

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- offentlig trafikkområde med underformål:
  vei/parkering, annet veiareal, fortau og sykkelbane.
- byggeområde med underformål:
  bolig.

§ 3. Sykkelbane bygges på nivå med veibanen i 1,5 meter bredde. Parkeringslommer skal ha minimum bredde 2,3 meter.

§ 4. Sykkelbanene skal anlegges med rødbrun asfalt.

§ 5. Holdeplassenes lengde og plassering er vist på plankartet.

Oslo

S-3017

Omregulering av felles avkjørsel mellom Hedmarksgt.og Totengt.

Vedtaksdato: 30.11.1988

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198550113

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Endring av paragraf 4. i S-2633

ENDRING I REGULERINGSBESTEMMELSENE I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR JORDAL (området mellom Hedemarksgata, Solørgata, Odalsgata og Strømsveien).

§ 4. Fellesareal (lek/opphold og gangvei) er felles for samtlige eiendommer innen kvartalet. Felles avkjørsel fra Strømsveien i Totengata er felles for eiendommene Totengata 1, 2 og 3.

Oslo

V160184

Byplansjefen godkj. beb.pl. for byfornyelsesomr. Jordal. I h.h.t. par.7 i bygn.lov m/vedt. for Oslo og delegert myndighet gis det også disp. fra gjeldende reg. slik at atkomst til omr. kan skje på reg. g.vei i 5m br., blokk 5 oppf. i 4 et+g ogse i felt1

V160184 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 16.01.1984
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 198403783
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Kart datert Oslo byplankontor 14.12.83 jnr 9118/83
Knytning(er) mot andre planer: S-195GO, S-2633, S-2255, S-2417

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-2633

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Jordal, området mellom Solørgata, Odalsgata, Hedmarksgata og Strømsveien, som omreguleres til byggeområde for boliger, spes.område-bevaring ,fellesar. samt trafikkom. vei og gang/sykkelvei.

Vedtaksdato: 08.11.1982

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 198201840

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V160184

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

(Se endring av paragraf 4. i S-3017, 30.11.88). S-2633, 8.11.82.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGPLAN FOR JORDAL (OMRÅDET MELLOM HEDMARKSGATA, SOLØRGATA, ODALSGATA OG STRØMSVEIEN).

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområder for boliger
- Spesialområde - bevaring/boliger
- Fellesareal - gangvei, lek/opphold og felles avkjørsel
- Trafikkområde - vei og gang-/sykkelvei.

§ 3. For byggeområde for boliger gjelder:
a) Det kan oppføres bebyggelse med maks etasjetall og utnyttelsesgrad som angitt på planen. Underetasje kan tillates på felt 2 der terrenget etter bygningsrådets skjønn tilsier det.
b) Bebyggelsen skal ha saltak. Loftet tillates også utnyttet til boliger.
c) Det anlegges 0,6 bilplass pr. leilighet, samt 0,1 plass pr. leilighet for besøk.
d) Før byggemelding kan innsendes skal bygningsrådet ha vedtatt:
- bebyggelsesplan
- plan for den ubebygde del av tomten; hvor det må redegjøres for terrengbearbeidelse, lekeareal og beplantning m.m. Anlegg for lek skal helst være ferdig før innflytting finner sted og senest når ferdigattest gis. Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares, og nødvendige sikringstiltak må foretas før byggearbeidene igangsettes.

e) Miljøverndepartementets grenseverdier for veitrafikkstøy innendørs og på oppholdsarealer ute (pkt. I b og II) gitt i rundskriv T-8/79 må tilfredstilles.

§ 4. Fellesarealer (lek, opphold og gangvei) er felles for samtlige eiendommer innen kvartalet. Felles avkjørsel fra Hedmarksgata er felles for eiendommene Totengata 1, 2, 3 og 4 samt Strømsveien 38, 40, 42 og 44.

§ 5. For spesialområde - bevaring/boliger gjelder:
Bygningene tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Dersom bebyggelse p.g.a. brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bygninger med samme dimensjoner og etasjetall. Før byggemelding kan godkjennes, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.

S-3017, 30.11.88

Endring av paragraf 4.

ENDRING I REGULERINGSBESTEMMELSENE I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR JORDAL (området mellom Hedemarksgata, Solørgata, Odalsgata og Strømsveien).

§ 4. Fellesareal (lek/opphold og gangvei) er felles for samtlige eiendommer innen kvartalet. Felles avkjørsel fra Strømsveien i Totengata er felles for eiendommene Totengata 1, 2 og 3.

Totengata 14

Nabolaget Jordal/Kampen øst - vurdert av 138 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	6 min 0.5 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	4 min 0.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	15 min 1.2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	8 min 0.6 km
Valle Hovin videregående skole	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vålerenga Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	2 min 0.2 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	8 min 0.7 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	16 min 1.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.3 km

BARNEHAGER

Munik barnehage (0-5 år) 20 barn	0 km
Jordal barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.2 km
Sotamyggen barnehage (1-5 år) 30 barn	3 min 0.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vålerenga	1 min
Kiwi Jordal	5 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

Fyrstikktorget	13 min
Vitusapotek Ensjø Torg	9 min
Grønland Basar Vinmonopol	20 min

SPORT

Jordal ballbane og skatepark	3 min
Jordalhallen	5 min
SATS Kampen	2 min
Fresh Fitness Ensjø	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

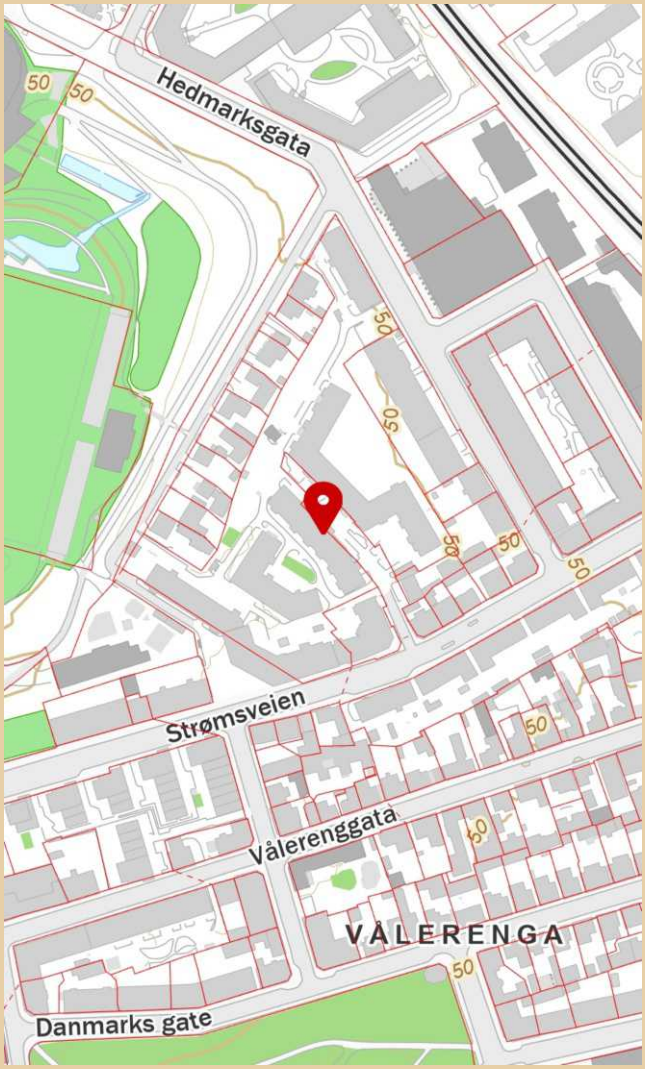
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Tog/t-bane
- Gående



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

Totengata 14

Nabolaget Jordal/Kampen øst - vurdert av 138 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	6 min 0.5 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	4 min 0.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	15 min 1.2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	8 min 0.6 km
Valle Hovin videregående skole	20 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Østerdalgata 1 - 10885	4 min
Østerdalgata 1 - 10883	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vålerenga Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	2 min 0.2 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	8 min 0.7 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	16 min 1.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.3 km

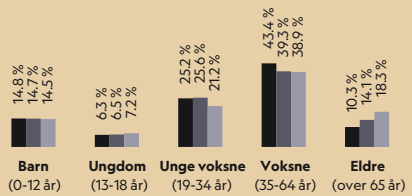
BARNEHAGER

Munik barnehage (0-5 år) 20 barn	0 km
Jordal barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.2 km
Sotamyggen barnehage (1-5 år) 30 barn	3 min 0.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vålerenga	1 min
Kiwi Jordal	5 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Tog/t-bane
- Gående

SPORT

Jordal ballbane og skatepark	3 min
Jordalhallen	5 min
SATS Kampen	2 min
Fresh Fitness Ensjø	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Totengata 14

Nabolaget Jordal/Kampen øst - vurdert av 138 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	6 min 0.5 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	4 min 0.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	15 min 1.2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	8 min 0.6 km
Valle Hovin videregående skole	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vålerenga Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	2 min 0.2 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	8 min 0.7 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	16 min 1.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.3 km

BARNEHAGER

Munik barnehage (0-5 år) 20 barn	0 km
Jordal barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.2 km
Sotamyggen barnehage (1-5 år) 30 barn	3 min 0.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vålerenga	1 min
Kiwi Jordal	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Fyrstikktorget	13 min
Vitusapotek Ensjø Torg	9 min
Grønland Basar Vinmonopol	20 min

SPORT

Jordal ballbane og skatepark	3 min
Jordalhallen	5 min
SATS Kampen	2 min
Fresh Fitness Ensjø	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

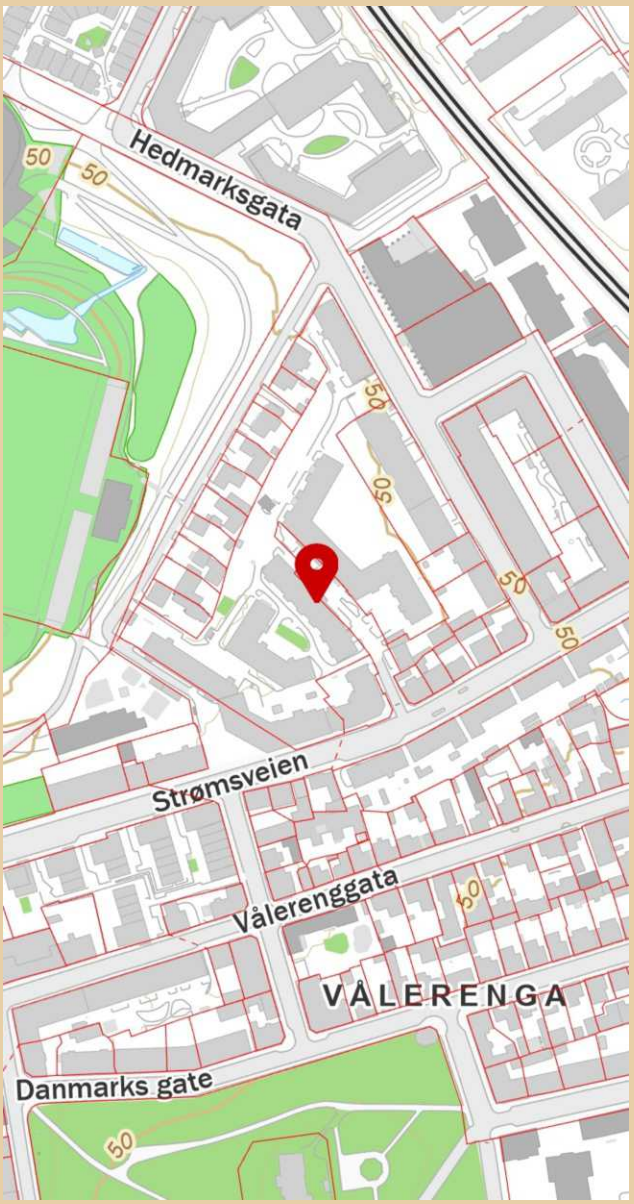
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Tog/t-bane
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Totengata 14, 0658 Oslo
Gnr. 232, Bnr. 216, Snr. 1, andelsnr. 58 i JORDAL BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
316260064

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvartal

Saksbehandler: Anna Löfdahl

Telefon / Mobil: 22 22 07 00 / 984 44 644

E-post: anna.lofdahl@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

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