PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

HEDMARKSGATA 14
VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

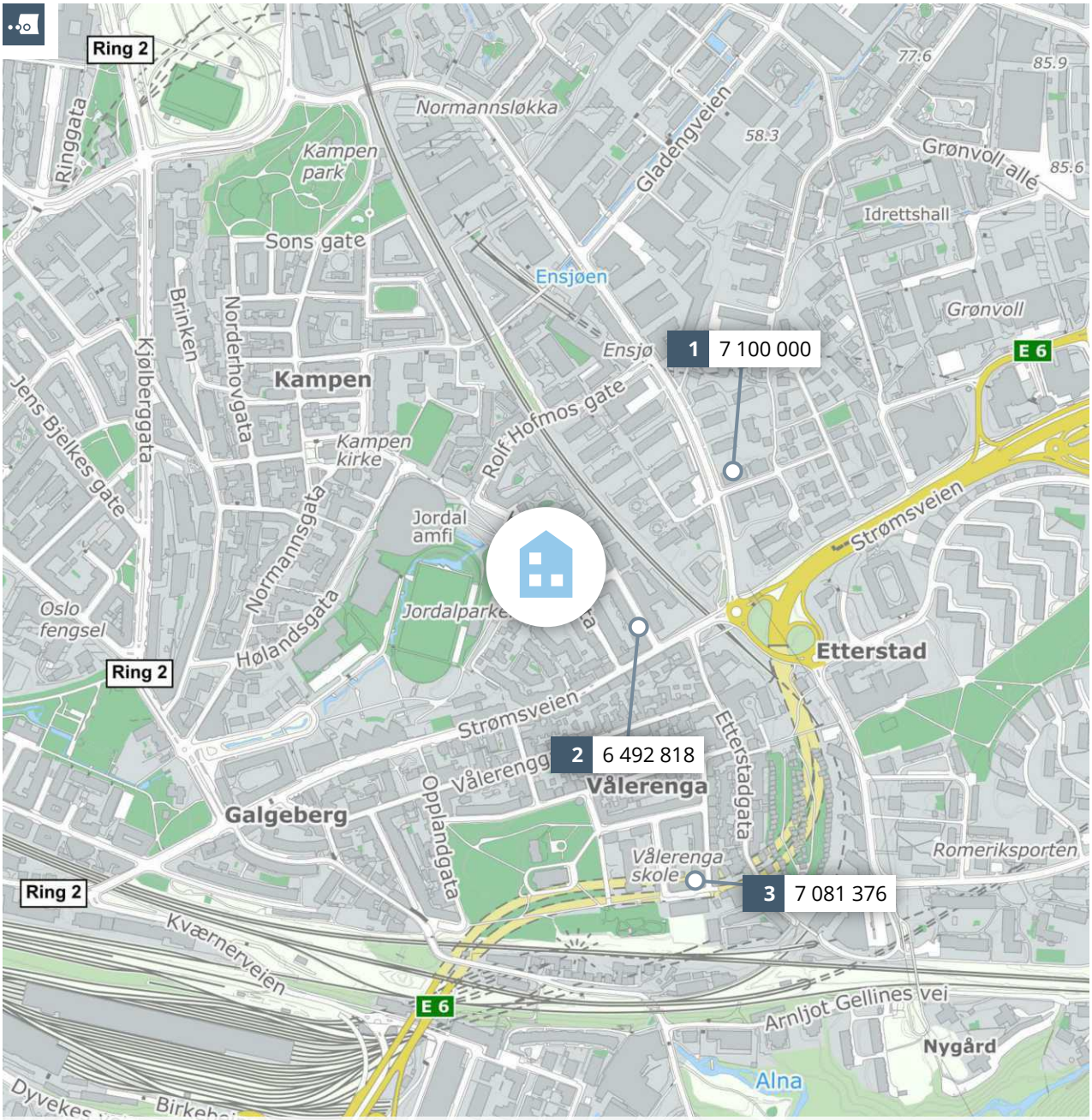
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HEDMARKSGATA 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 16.11.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Sander Egerhei.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hedmarksgata 14, 0658 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1987

GNR 232 BNR 216 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VÅLERENGA RODE 3

Verdivurdert til

6 800 000

149 850	6 949 850	96 526
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	9 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						1987

Fellesutgifter	5 339
Formue	69 691
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Langengen 2 70 m² 2015 4. etg 2 sov				13.05.2026	7 200 000	**7 100 000**	0	7 100 000	**101 429**
2	Østerdalsgata 2 B 66 m² 1990 2. etg 2 sov				24.02.2026	5 680 000	**6 200 000**	292 818	6 492 818	**98 376**
3	Sveriges gate 17 A 76 m² 1929 2. etg 2 sov				23.12.2025	7 000 000	**6 700 000**	381 376	7 081 376	**93 176**

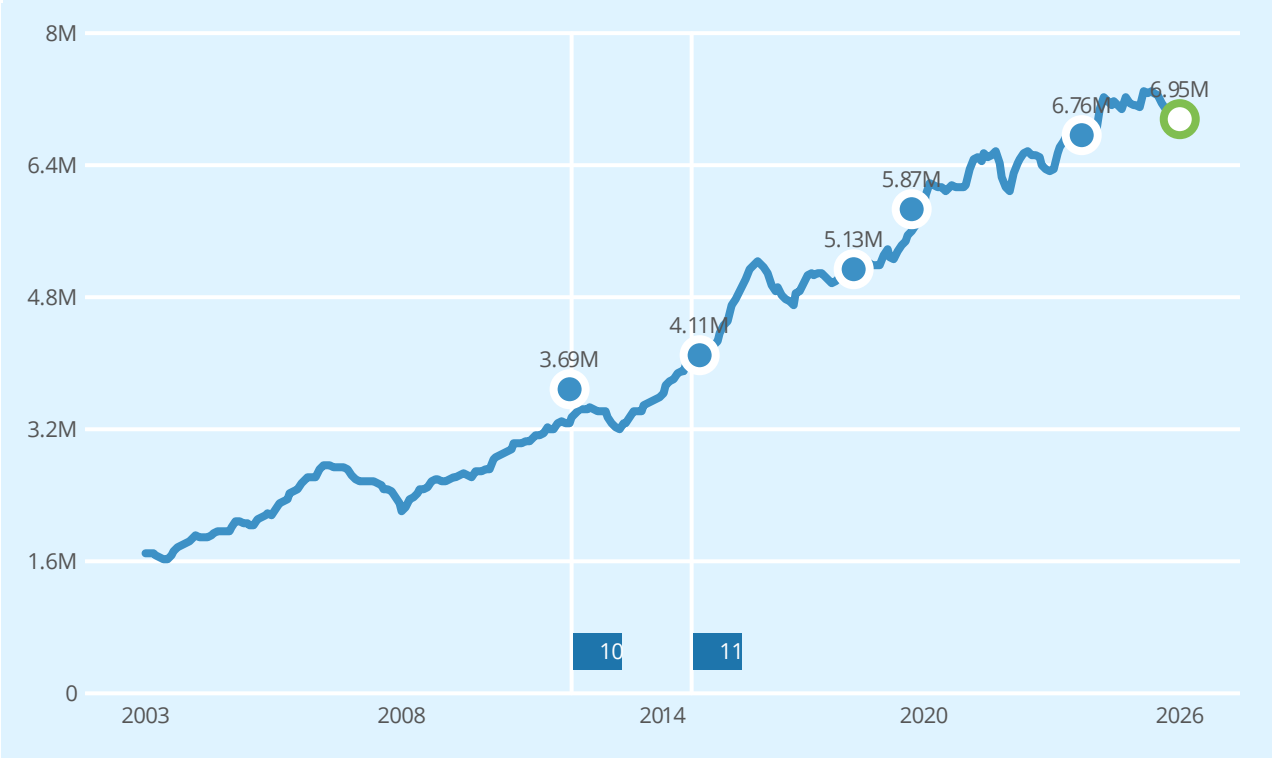
Lekker 3-roms toppleilighet med balkong og p-plass.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

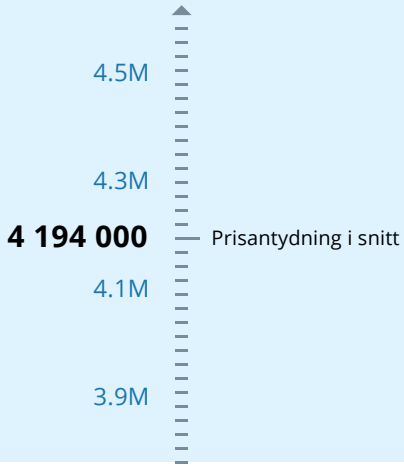
+4 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.07.2024	08.08.2024	08.10.2024	6 600 000	6 600 000	158 000	6 758 000	
29.08.2020	01.09.2020	07.12.2020	5 300 000	5 700 000	173 939	5 873 939	
06.05.2019	13.05.2019	14.06.2019	4 600 000	4 950 000	181 160	5 131 160	
16.10.2015	23.10.2015	16.12.2015	3 690 000	4 070 000	38 665	4 108 665	
20.10.2012	30.10.2012	04.02.2013	3 190 000	3 580 000	110 000	3 690 000	
29.05.2007		29.05.2007	-	2 480 000	-	2 480 000	12

12 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i VÅLERENGA RODE 3 grunnkrets nå

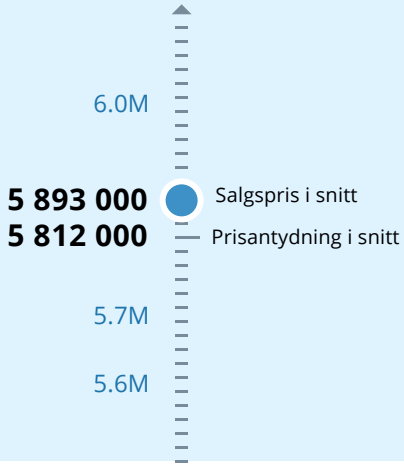
8
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
101
dager

Leiligheter solgt i VÅLERENGA RODE 3 grunnkrets siste 3 mnd

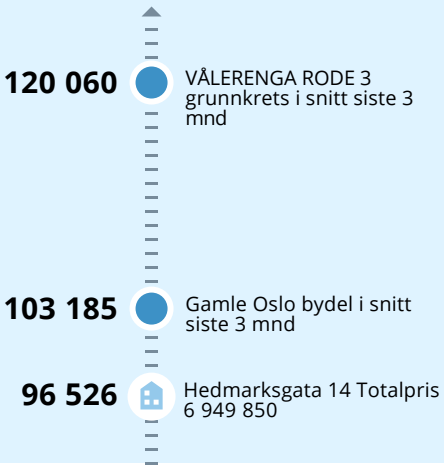
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
42
dager

for 0.3% over prisantydning

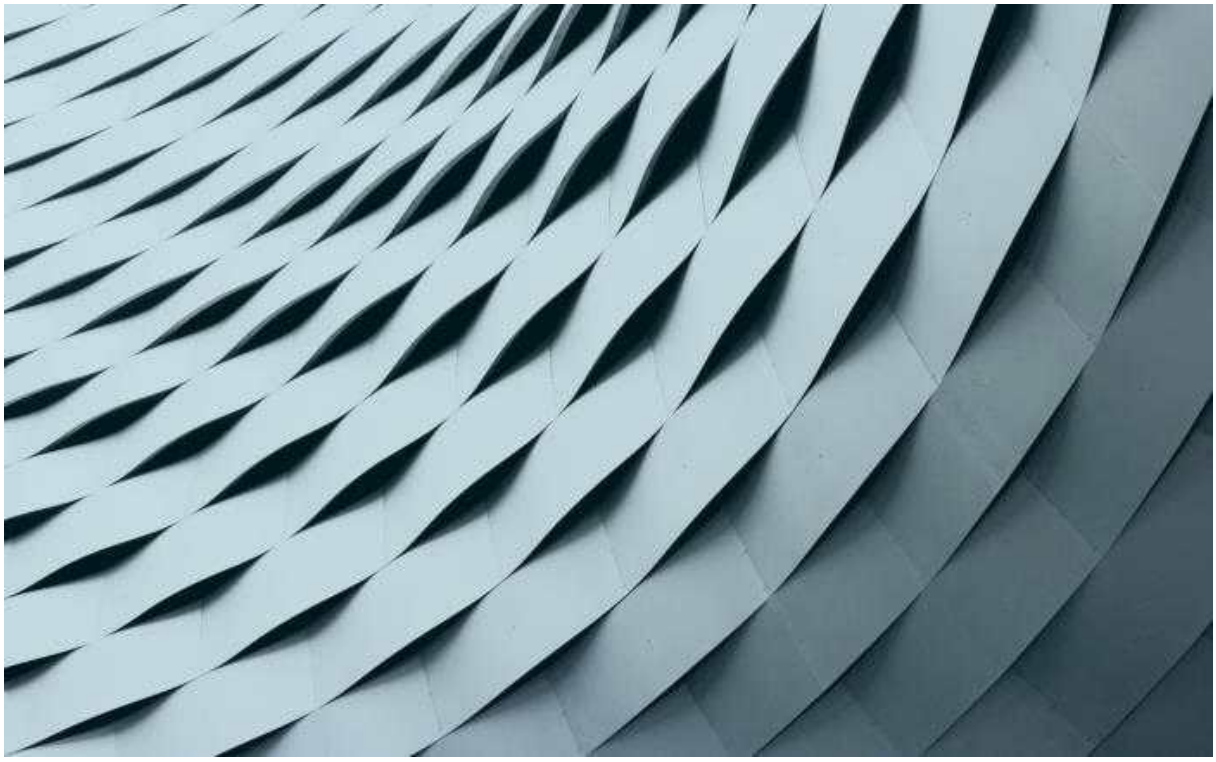
Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Leilighet
Hedmarksgata 14 , 0658 OSLO
OSLO kommune
gnr. 232, bnr. 216, snr. 1
Andelsnummer 83

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 13.11.2026 **Rapportdato:** 16.11.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2880 **Eiendomsverdi ref nr:** NC1916

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen

op@oparnesen.no

950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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

3-roms andelsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Vålerenga.

Sydvestvendt og overbygget balkong med utsikt på 6 m².

Parkeringsplass med El-bil lader.

Leiligheten ligger i 3. etasje som er toppetasjen.

Boligen består av entrè, bad/wc, kjøkken, stue og 2 soverom.

I tillegg kommer loftsbod med gulvareal på 14 m².

Det er opplyst om blant annet følgende oppgraderinger

- El-tilsyn og utbedring av avvik i 2025.
- Nye vinduer og balkongdør i 2018.
- Oppgradering av sikringsskap i 2017.
- Ny kjøkkeninnredning i 2013.
- Rehabilitering av bad i 2011.

Oppvarming med panelovner. Varmekabler på badet.
Det er panelovn i stue, kjøkken og et soverom.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

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

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

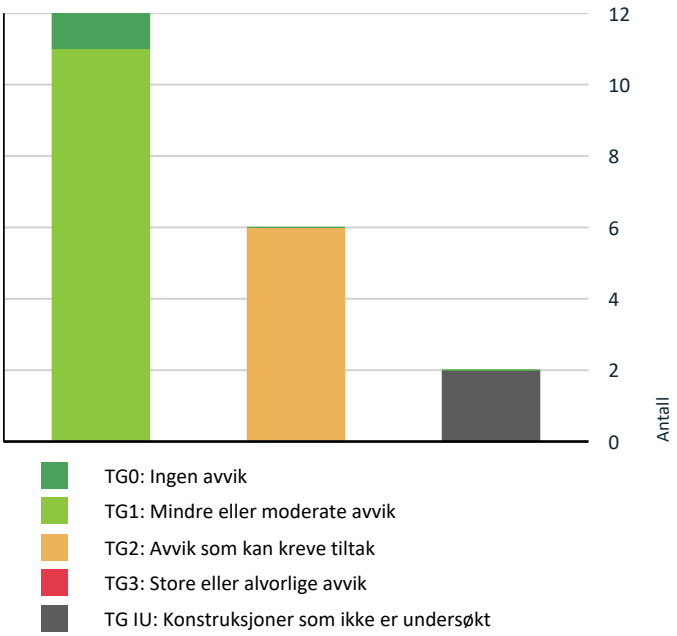
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
	Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
	Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Overflater, vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk - 1	Gå til side
	Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

	Det foreligger ikke samsvarserklæringer for det elektriske anlegget fra før 2009.	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1987

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Beskrivelse

Boligblokk over 3 etasjer og underetasje med opprinnelse fra 1987.
Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong.
Fasader består av teglsteinsforblending.
Saltak tekket med takstein/plater.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2018.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leilighetsdør fra byggeår med brannklasse B-30 og lydisolering 35 dB.

Balkongdør med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2018.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

TG IU Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Overbygget balkong på 6 m² med utgang fra stuen.
Utvendig vedlikehold er normalt Borettslagets ansvar.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater består av laminat fra 2019.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger består av malt panel, malt betong og malte plater.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Det er opplyst at badet ble totalrehabilitert i 2011.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon for våtrom men denne er ikke uttømmende.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn til riss i flisfuger i våtsonen og det er vinduer med ikke fuktbestandige materialer over badekaret.

Konsekvens/tiltak

• Riss i fuger kan indikere bakenforliggende skader og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utviklingen. Vinduer må beskyttes slik at fuktighet ikke kan trenge inn i konstruksjonen og føre til skader.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og 40 mm høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel.
Funksjonskravet er 25 mm.
Fallforhold under innfliset badekar og vaskemaskin/tørketrommel er ikke kontrollert.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er sluk av rustfritt stål og gulvet er fuktsikret med underliggende banemembran. Membran på bad har forventet brukstid på ca. 30 år.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk - 1

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegger er antatt fuktsikret med smøremembran.
Membran på bad har forventet brukstid på ca. 30 år.

Vurdering av avvik:

• Smøremembran på vegg oppnår en alder på 15 år i 2026 og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist mangelfull utførelse av veggmembran bak innebygget sisterne som ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon og kan føre til fukt i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje. Det mangler i tillegg spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget wc.

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres fuktsikring bak innebygget sisterne og spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Uten tilfredsstillende fuktsikring bak innebygget sisterne og manglende spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann kan en lekkasje pågå over tid uten å bli oppdaget og føre til fuktskader i konstruksjonen.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
- Innfliset badekar.
- Dusj med innfellbar glassvegg.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende kompositttvask.
- Speilskap med lys.
- Vegghengt wc.

Vaskeromdelen er utstyrt med:
- Høyskap.
- Arbeidsbenk.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig adkomst for rengjøring og inspeksjon samt tilstrekkelig ventilering under innfliset badekar. Det er registrert riss i servanten.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig og nærmere undersøkelser må gjennomføres. Det må etableres bedre ventilering og adkomst for inspeksjon under innfliset badekar slik at en eventuell lekkasje kan oppdages og ikke blir mer omfattende enn nødvendig.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon tilknyttet bygningens sentralavtrekk.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling er gjennomført uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2013 med profilerte fronter og heltre benkeplater. Nedfelt kompositt oppvaskkum og fliser mellom benk og overskap. Ett-greps blandebatteri med uttrekk. LED-benkebelysning.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Mikrobølgeovn.
- Nedfelt 80 cm Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Fryseskap.
- Kjøleskap.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje. Det er observert svelling på fronten til skapet under oppvaskkummen og slitasje på benkeplater. Det er ikke montert komfyrvakt og automatisk vannstoppventil.

Konsekvens/tiltak

• Benkeplater med bruksslitasje bør slipes/oljes og lokal utbedring bør utføres. Det bør monteres komfyrvakt og automatisk vannstoppventil.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator tilknyttet bygningens sentralavtrekk.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenventilatoren er eldre enn 15 år og har dermed usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Kjøkkenventilatoren fungerer men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannforsyning med kobberrør. Felles varmtvann.
Hovedstoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert i luke på badet.
Stoppekraner er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Sentralt ventilasjonsanlegg i bygningen med avtrekk fra kjøkken og bad.
Ventilasjon for øvrig med spalteventiler i vinduene.

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
Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Det er 5 fordelingskurser og overspenningsvern.
Fjernavlest måler og hovedsikringer er plassert i felles tavle i kjelleren.
Det ble gjennomført El-tilsyn i 2025 og avvik er rettet.
Følgende oppgraderinger er i tillegg gjennomført:
- Oppgradering av sikringsskap i 2017.
- El-arbeid oppussing av kjøkken 2009 og 2013.
- El-arbeid vedr totalrehabilitering av bad i 2011.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke samsvarserklæringer for det elektriske anlegget fra før 2009.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæringer øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil eller mangler. El-tilsynet utføres kun som en stikkprøvekontroll og det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget eller innhent samsvarserklæringer om mulig.



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 foreligger ikke samsvarserklæringer for det elektriske anlegget fra før 2009.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæringer øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil eller mangler. El-tilsynet utføres kun som en stikkprøvekontroll og det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget eller innhent samsvarserklæringer om mulig.

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

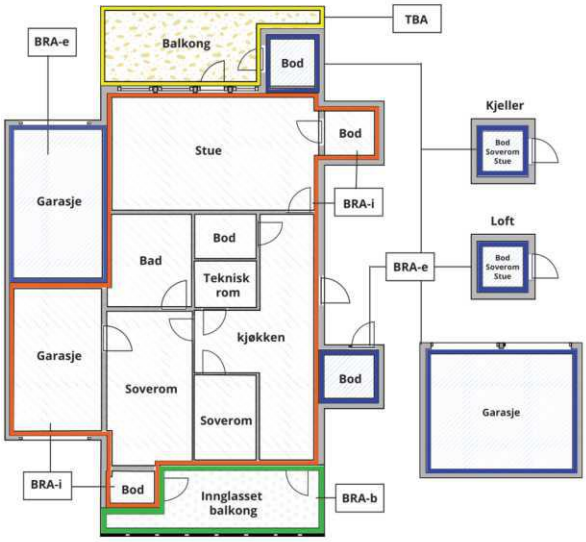
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3. Etasje	72			72	6		72
Loft		9		9		5	14
SUM	**72**	**9**			**6**	**5**	**86**
SUM BRA	**81**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, bad/wc, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		
Loft		Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder loftsbod med gulvareal på 14 m².
Deler av gulvarealet i loftsboden er ikke måleverdig på grunn av skråtak.
Boder som ligger utenfor 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 og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.11.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	216		1	11043 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Hedmarksgata 14, 0658 OSLO

Hjemmelshaver
Jordal Borettslag

Kommentar
Arealet er felles for hele Borettslaget som har hjemmel til eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/JORDAL BORETTSLAG	951077437		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Høgestøl Fredrik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
83

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Sentral og attraktiv beliggenhet på Vålerenga.

Adkomstvei
Offentlig vei.

Tilknytning vann
Offentlig vann.

Tilknytning avløp
Offentlig avløp.

Om tomten
Eiet tomt på 11043 m² som tilhører Borettslaget.

Parkering
Parkeringsplass med El-bil lader.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.11.2026	Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier	11.11.2026	Opplysninger gitt av eier i telefonsamtale og i Boligmappa.no	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.11.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.11.2026	
2	16.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Addresse	Postnr.	Sted
Hedmarksgata 14	0658	OSLO
Meglerfirma	Oppdragsnr.	
PrivatMegleren Komplett	306260212	

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Salg ved fullmakt?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Når kjøpte du boligen?

10/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

- [x] Nei
- [ ] Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- [x] Nei
- [ ] Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- [x] Nei
- [ ] Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- [x] Nei
- [ ] Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

- [x] Nei
- [ ] Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- [x] Nei
- [ ] Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

- [ ] Nei
- [x] Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

- [x] Nei
- [ ] Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ujordede stikk ble jordet, stikk til balkong etablert, stikk over kjøkkenbenk og bak tv-benk ble utvidet så det ikke er behov for forgrener.
Byttet platetopp 2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæringer ligger i boligmappa, utført av Kampen Installasjon AS.
Elektrikerarbeid på kjøkken ble gjennomført i 2009, og har samsvarserklæring. Anlegget / stikkontakt ble ikke endret eller byttet, det er bare platetoppen som ble byttet ut.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Av hvem?:

Omexom Elsikkerhet AS hadde el-tilsyn 07.04.2025. Det ble avdekket ujordede stikk.
Bjørn Michalsen, Kampen Installasjon AS utbedret dette. Tlf. 99 50 17 02

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ujordede stikk ble jordet, stikk til balkong etablert, stikk over kjøkkenbenk og bak tv-benk ble utvidet så det ikke er behov for forgrener

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

- [x] Nei
- [ ] Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

- [x] Nei
- [ ] Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

- [x] Nei
- [ ] Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

- [x] Nei
- [ ] Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Byggesak 198401031 i Oslo kommunes saksinnsyn for byggesak for blokka
Byggesak 201106925 i Oslo kommunes saksinnsyn for endring av våtrom

Planer og offentlige godkjenninger

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Verneplan for småhusene foran leiligheten: Reguleringsplan S-2633: Spesialområde bevaring bolig. Småhusområdet som sees fra hovedsoverom, stue og balkong kan ikke bebygges med ny bebyggelse som endrer karakteren til området.

Oppføring av boligblokk på nordsiden av eiendommen - Byggesak 2025/16341 i Oslo kommunes saksinnsyn. Denne er under oppføring, og råbygget er antatt ferdigstilt desember 2027.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

- [x] Nei
- [ ] Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

- [x] Nei
- [ ] Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

- [x] Nei
- [ ] Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

- [x] Nei
- [ ] Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Øvrige kommentarer:

Elektrisk markise ble installert av HD Solksjerming i 2025, elektrisk anlegg for markisen ble installert av Kampen Installasjon AS (med samsvarserklæring). Fjernkontroll henger ved siden av balkongdøren.

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)

- [x] 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

17.11.2026

Signert av

Fredrik Høgestøl

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Eva Otnes
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: eva.otnes@privatmegleren.no

Deres ref.: 306260212 . Vår ref.: 0509-1-3002 Dato: 10.11.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Jordal Borettslag
Organisasjonsnr:	951077437
Andelseier:	Høgestøl, Fredrik
Medeier:	
Leilighetsnummer:	3002
Adresse:	Hedmarksgata 14, 0658 OSLO
Andelsnummer:	83
Gnr.	232
Bnr.	216

Borettsinnskudd: Kr. 283 900,00 ,–

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:	5,69%
Restsaldo	24 135 676,00
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: 5 339,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	194,00	
Parkering	114,00	
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:	149 849,90
Kapitalkostnader:	1 010,38
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 149 849,90,-, 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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
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

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

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.

Vedtekter

for Jordal borettslag org nr 951077437

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 12. mars 2026

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.

BESKYTTET

(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

BESKYTTET

- 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.

BESKYTTET

(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

BESKYTTET

(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. Beboer har ansvaret for vedlikehold og rens av ventilasjonsrør som går på utsiden av veggen i leiligheten

(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

BESKYTTET

(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

BESKYTTET

(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

BESKYTTET

(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

BESKYTTET

(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.

BESKYTTET

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.

BESKYTTET

HUSORDENSREGLER FOR JORDAL BORETTSLAG

Husordensregler vedtatt på generalforsamling 12. mars 2026

§ 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. 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.
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.

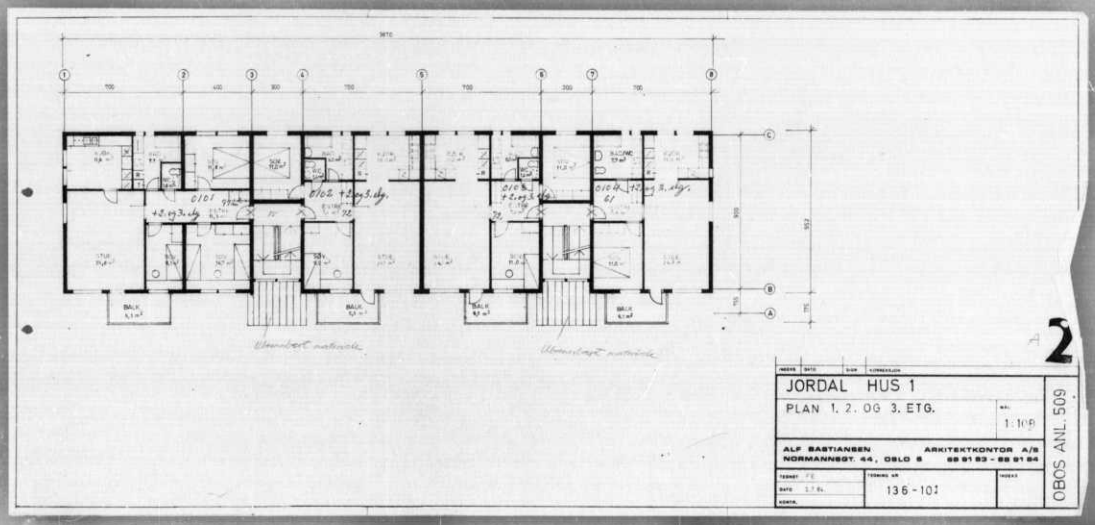
MERKNAD
Garasjeporten skal alltid være låst. Slipp aldri ukjente inn i garasjene.

§ 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.



2

JORDAL HUS 1

PLAN 1. 2. OG 3. ETG.

M: 1:100

ALF BASTIANSEN ARKITEKTKONTOR A/S
NORMANNSGT. 44, OSLO 5 55 91 93 - 55 91 94

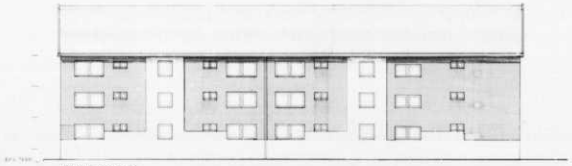
TEGNET: FE
DATO: 3.74.
KONTR.

TEGNING NR 136-101

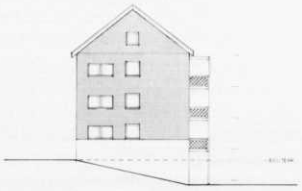
INDEKS

OBOS ANL. 509

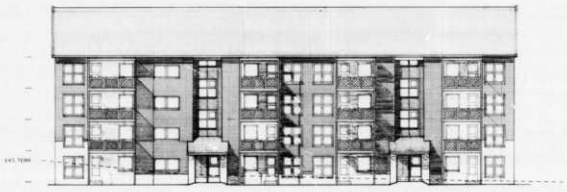
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X



FASADE NORDØST



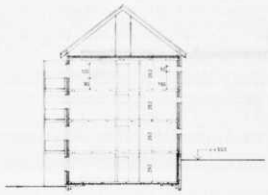
FASADE NORDVEST



FASADE SYDVEST



FASADE SYDØST



TYPISK SNITT

6

JORDAL HUS 1

FASADER, SNITT

1:100

ALF BASTIANSEN ARKITEKTKONTOR A/S
NORMANNSGT. 44, OSLO 6 55 81 83 - 55 81 84

136 - 110

A

OBOS ANL 509

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Smestad & Vangsøy Rørservice AS
Scwheigaardsgate 74
0656 OSLO

Dato: 06.09.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201106925-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ivar Fossåskaret	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HEDMARKSGATA 14	Eiendom:	232/216/0/0
Tiltakshaver:	Elisabeth og Kim-Frode Wøhni	Adresse:	Hedmarksgata 14, 0658 OSLO
Søker:	Smestad & Vangsøy Rørservice AS	Adresse:	Scwheigaardsgate 74, 0656 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - HEDMARKSGATA 14

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 01.09.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.09.2011 av:

Ivar Fossåskaret - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Elisabeth og Kim-Frode Wøhni, Hedmarksgata 14, 0658 OSLO, edorfmik@gmail.no

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.Stremsv.- Solørgt. - Odalsgt. - Hedemarksgt. - hus 1	Journalnr.	84/2828
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. 2-3-5-6 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 koteheyde.

Yttervegger og golv mot terreng må isoleres mot kulde og fuktighet.

Varmeisolasjon av ytterveggger, 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 førefritt.

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

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
Kv. Strømsvn.-Solørgata-Odalsgata-Hedemarks gata.	84/2828	2-3-5-6-

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

- [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. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [x] H. Rivemelding være innsendt og godkjent.
- [x] I. Utomhusplan være godkjent.
- [x] J. Vann- og avløpsverkets godkjennelse av 1 kjellergolvets kotehøyde foreligge.
- [ ] 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.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Brukstillatelse.

kr 4,5 mill.

Boligblokk

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Kv. Strømsvn-Solørgt-Odalsgt. Hedemarksgt., hus 1		84/2828

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

HARO/tfn
Dato 12. juni 1987

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

Brukstillatelse kan gis for oppg. A og B.

1. B dører må gjøres selvlukkende (tett i karm).
2. Forskriftsmessig husnummerskilt må oppsettes, samt anvisningsskilt.
3. Saken vil bli oversendt helserådet og brannvesenet. Eventuelle bemerkninger vil bli meddelt senere.
4. Ventilasjonsanlegget må ferdigstilles.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøvning 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
H.A. Rasch-Olsen

Bygningsinspektør

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

Ski. C-2. 5000 Andvord.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 1ST 0560 OSLO 5 · 68 30 40
AH/tfn

Oslo, den 30.mars 1988

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Kv. Strømsvn.-Solørgt.-Odalsgt.-Hedemarksgt., hus 1.

Journalnr.
84/2828

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 Bastiansens Ark.kont. A/S, Normannsgt. 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.

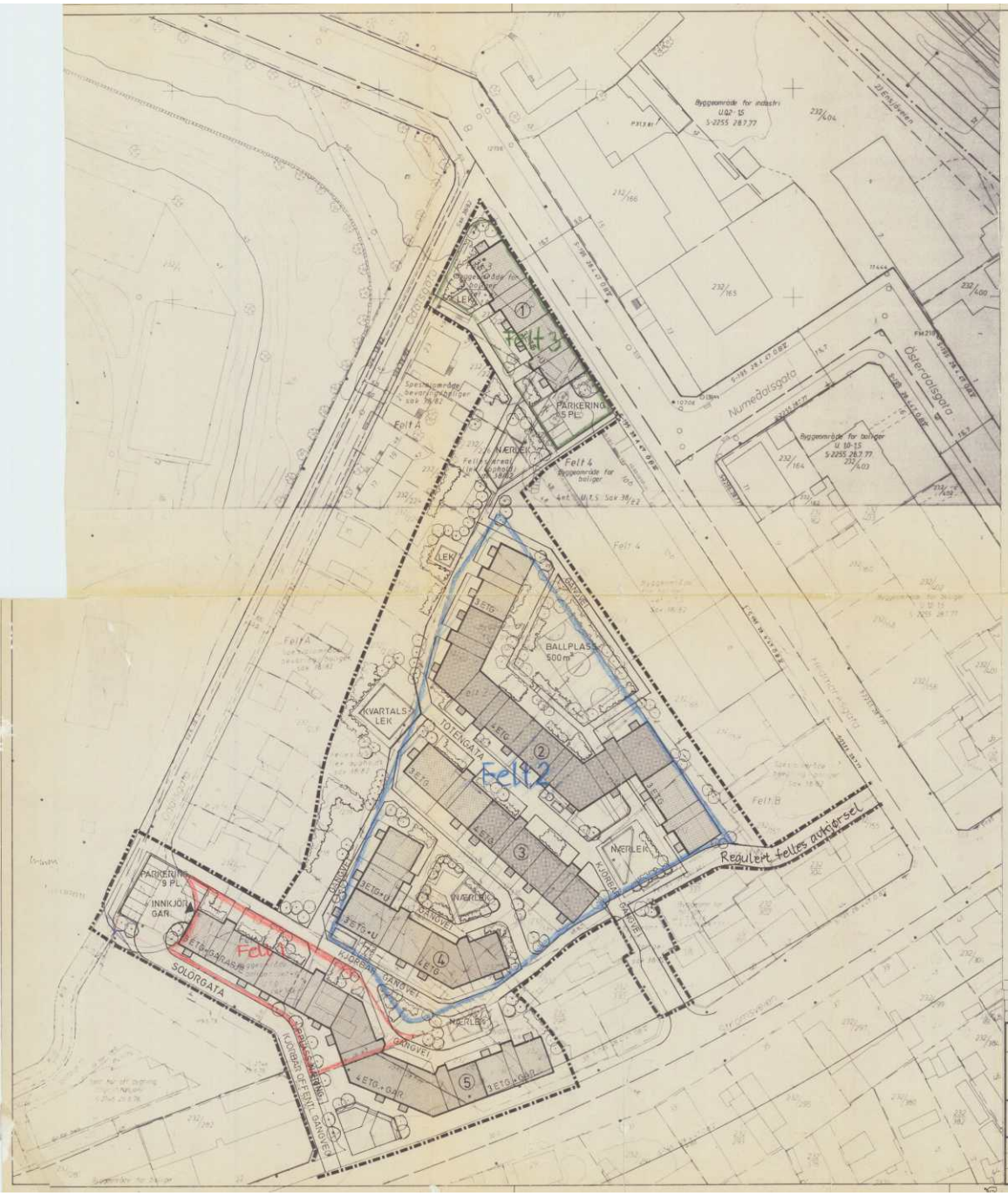
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

fung.
Arne Henriksen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for 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.

Skj c-14. ANDVORD.



TEGNFORKLARING :

- PLANENS BEGRENSNING
- BEBYGGELSE I 3.ETG.
- BEBYGGELSE I 4.ETG.
- KJØRBARE GANGVEIER
- KJØRBAR OFFENTLIG GANGVEI
- GANGVEIER STIER
- FRIAREAL LEKEAREAL
- PRIVATE HAGER

N

OSLO BYPLANKONTOR
009118 14 DEC. 83
BIL. NR. 11

PLANEN ER VEDTATT AV
BYPLANSJEFEN DEN 16/1 1984
S. Solheim
fung.

INNFØRT I KARTVERKET
BYGG(+U) 27/3 1984

Mottatt vilkårsvurdering fra Alf Bastiansen arkitektkontor A/S 13.12.83 Bil D4

INDEKS	DATO	SIGN	KORREKSJON
D	5.12.83	TB	GANGVEG TOTENGT.-HEDMARKSGT. FJERNET
C	27.9.83	TB	ETASJETALL ENDRET HUS 4
B	13.9.83	FE	TILPØYELSE TEGNFORKLARING
A	2.9.83	FE	PLAN ENDRET

JORDAL

BEBYGGELSESPLAN

MÅL 1:500

ALF BASTIANSEN ARKITEKTKONTOR A/S
NORMANNSGT. 44, OSLO 6 68 91 83 - 68 91 84

TEGNET	DATO	KONTR.	TEGNING NR.	INDEKS
TB	7.6.83		136 - 20	C

OBOS ANL. 509

512.32A Byformyelse. Jordal

124,3D

Bebygg. plan godkj.

Alf Bastiansen Arkitektkontor A/S
Normannsgt. 44

7046/83

OSLO 6

ark.ass.E.Lyseng/KV 16 jan.84

BEBYGGELSESPLAN - JORDALOMRÅDET.
DERES BREV AV 29.9.83.

Reguleringsmessige forhold.
Området er regulert til byggeområde for boliger, fellesarel- gangvei, trafikk-område-vei og gangvei, samt felles avkjørsel i plan stadfestet 8.11.82 (S-2633). Bebyggelsen på feltene 1 og 3 kan oppføres med 3 et.+g og maks. utnyttelsesgrad 1,0, felt 2 med 4 et. og maks U 1,2.

En liten del av området ut mot Strømsveien er regulert til byggeområde for boliger med utnyttelsesgrad 0,6-1,5 i plan stadfestet 28.7.77 (S-2255).

Byplansjefen godkjente 16 .01.84 mindre vesentlig endring av stadfestede reguleringsplaner for Strømsveien og fornyelsesområdet Jordal, som ble omregulert fra trafikkområde-vei og byggeområde for boliger, til byggeområde for boliger, fellesareal-gangvei og trafikkområde-gangvei.

Bebyggelsen.
Bebyggelsesplanen er stort sett i samsvar med gjeldende reguleringer både når det gjelder utnyttelsesgrad og etasjeantall. På felt 1 er imidlertid bebyggelsen vist i 4 et.+g der husrekken knekker ut mot Solørgata/Strømsveien. Blokken synes likevel å være tilpasset eksisterende bebyggelse ved at den er trappet ned til 3 etasjer mot trehusbebyggelsen langs Odalsgata og Strømsveien. "Knekken" i husrekken gir dessuten en fin utforming både av tunet mellom blokkene og plassen ut mot Strømsveien.

Atkomstforhold.
Med bakgrunn i formannskapets vedtak om at E6 skal føres i tunnel under Vålerenga slik at Strømsveien vil få karakter av samlevei, synes det naturlig at Solørgata benyttes som hovedatkomst til området. Odalsgata vil da kunne tjene som avkjørsel kun for eksisterende bebyggelse, slik som beboerne selv ønsker.

Vi gjør oppmerksom på at før denne ombyggingen av Strømsveien har funnet sted, må området midlertidig betjenes fra Odalsgata.

Bemerkninger.
Ved varsling av bebyggelsesplanen innkom ialt 6 bemerkninger. Flere av disse tar opp forhold som allerede ble diskutert i forbindelse med behandlingen av reguleringssaken, og vil derfor ikke ble tatt opp til ny vurdering.

Eier av Totengata 3, Helge Alf Thoresen, bemerker at den regulerte felles avkjørsel mellom Totengata og Hedmarksgata medfører store inngrep i hans eiendom og protesterer mot denne.

I og med omleggingen av Strømsveien vil imidlertid denne atkomsten miste sin betydning og vil derfor ikke bli opparbeidet.

Anbefaling.
Byplansjefen godkjenner bebyggelsesplan for byfornyelsesområde Jordal, som vist på kart datert Oslo byplankontor, 14.12.83 jnr. 9118/83. I henhold til §7 i bygningslov med vedtekt for Oslo og delegert myndighet gis det også dispensasjon fra gjeldende regulering slik at atkomst til området kan skje på regulert gangvei i 5m's bredde (Solørgata) og at blokk 5 tillates oppført i 4 et.+g, også der bebyggelsen ligger innenfor felt 1.

Sven W. Meinich
byplansjef

Jon Kr. Ellefsen
avd.sjef

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Smestad & Vangsøy Rørservice AS
Scwheigaardsgate 74
0656 OSLO

Dato: 23.06.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201106925-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ivar Fossåskaret | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HEDMARKSGATA 14	Eiendom:	232/216/0/0
Tiltakshaver:	Elisabeth og Kim-Frode Wøhni	Adresse:	Hedmarksgata 14, 0658 OSLO
Søker:	Smestad & Vangsøy Rørservice AS	Adresse:	Scwheigaardsgate 74, 0656 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

TILLATELSE TIL TILTAK - HEDMARKSGATA 14

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav f

I medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 20-1 bokstav f godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 18.05.2011. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte ansvarsretter.

Søker er fritatt for nabovarsling i medhold av pbl § 21-3, 2. ledd, da tiltaket ikke berører naboers eller gjenboeres interesser.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådens sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden:
Søknaden omfatter rehabilitering av eksisterende bad i leilighet med bolignummer H0302.

Plan- og bygningsetaten forutsetter i denne tillatelsen at søknaden ikke omfatter utvidelse av eksisterende bad, da ingen plantegning er vedlagt søknaden slik kravet er ved utvidelse.

Plan- og bygningsetaten forutsetter at tiltaket minimum tilfredsstiller krav i Tekniske forskrifter ajourført 2007 (TEK07).

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen innbefattes i reguleringsbestemmelse V160184, vedtatt 16.01.1984.

Plan- og bygningsetatens vurdering og konklusjon:
Plan- og bygningsetaten finner at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Plan- og bygningsetaten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Godkjenning:

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201106925	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
933596699 SMESTAD & VANGSØY RØRSERVICE AS	SØK tkl. 1 - Ansvarlig søker PRO tkl. 1 - Totalrehabilitering av bad UTF tkl. 2 - Totalrehabilitering av bad

Det stilles krav til tiltaksklasse 2 for utførelse av membranarbeid i blokkleiligheter. Ansvarlig foretak har sentral godkjenning for sanitær-, varme- og slukkeinstallasjoner i tiltaksklasse 2, og dette godkjenningsområdet omfatter ikke membranarbeid. Ansvarlig foretak er derfor ansvarlig for å knytte til seg eksterne foretak eller enkeltpersoner som tilfredsstiller dette kompetansekravet for utførelse av membranarbeidet.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler:
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, - forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 21-10 tredje ledd for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter søknad fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167:2010). Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 skal vedlegges.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Bortfall av tillatelse:
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.06.2011 av:

Ivar Fossåskaret - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Elisabeth og Kim-Frode Wøhni, Hedmarksgata 14, 0658 OSLO, edorfmik@gmail.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/09490-5	Semra Vladovic	08.10.2026

Adresse: Hedmarksgata 12
Eiendom: 232/216
Tiltakshaver: Paul Egil Engelstad
Ansvarlig søker: TK HOME SOLUTIONS NV FILIAL NORGE NUF

Ferdigattest-Hedmarksgata 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av trappeheis, mottatt 06.10.2026.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

Det har ikke blitt godkjent tegninger i forbindelse med byggesaken.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Semra Vladovic
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

Vida Juul Oftebro
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:
TK HOME SOLUTIONS NV FILIAL NORGE NUF, Kjersti Nikolaisen

Kopi til:
Paul Egil Engelstad

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

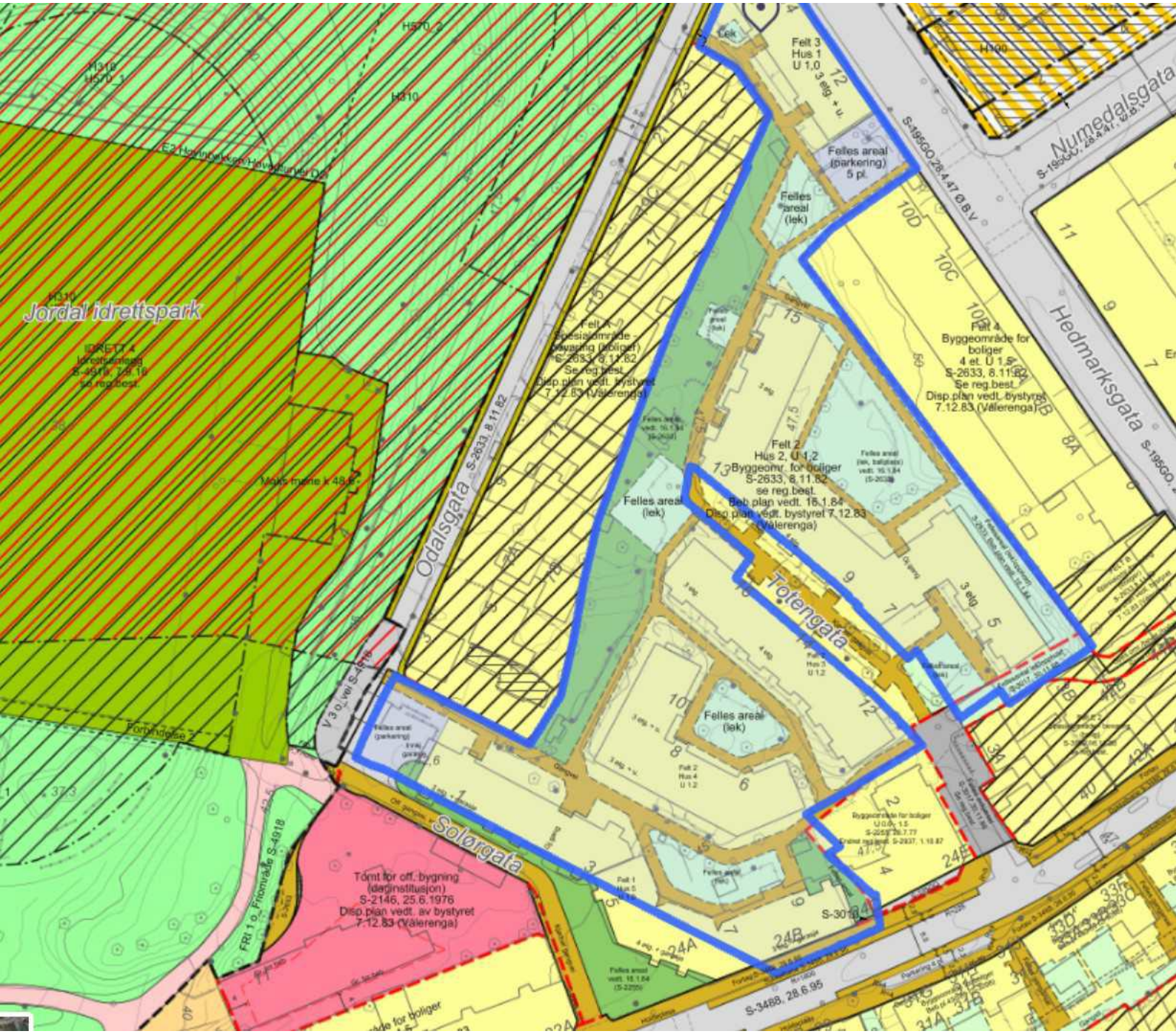
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

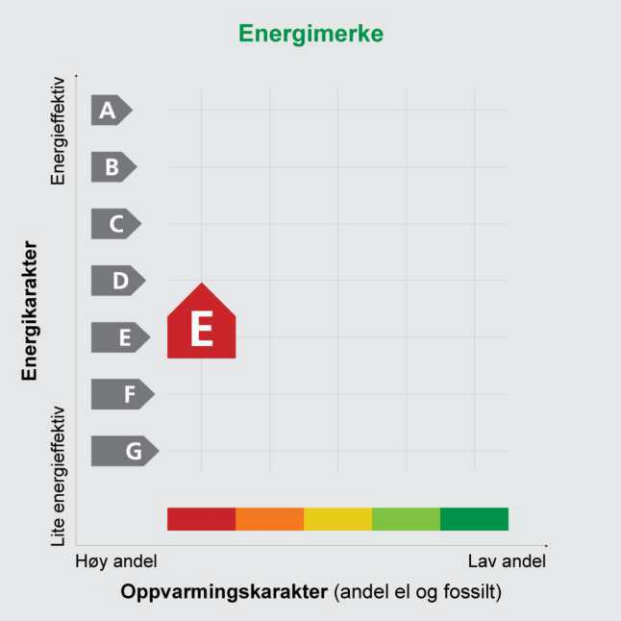
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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


Jordal idrettspark
Odalsgata
Totengata
Solørgata
Hedmarksgata
Numedalsgata
Felt 1
Felt 2
Felt 3
Felt 4
Felles areal (lek)
Felles areal (parkering)
5 pl.
Tomt for off. bygning (daginstitusjon)
S-2146, 25.6.1976
Disp.plan vedt. av bystyret 7.12.83 (Vålerenga)
Byggeområde for boliger
4 et. U 1,5
S-2633, 8.11.82
Se reg.best.
Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83 (Vålerenga)
Byggeområde for boliger
U 0,6 - 1,5
S-2633, 8.11.82
se reg.best.
Bob.plan vedt. 15.1.84
Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83 (Vålerenga)
Spesialområde - bevaring (boliger)
S-2633, 8.11.82
Se reg.best.
Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83 (Vålerenga)
Maks mønehøyde k 48,6
Fortauskryss
S-3018
S-3488, 28.6.95

ENERGIATTEST

Adresse	Hedmarksgata 14
Postnr	0658
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	3002
Gnr.	232
Bnr.	216
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1165950
Dato	18.08.2020



Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ Mads Jordan Erlandsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER
Bygningstype:	LEILIGHET
Byggeår:	1987
BRA:	73,0
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt
Type bygg:	Ikke angitt
Energiregler (TEK-standard):	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 5.500

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hedmarksgata 14
Postnr/Sted: 0658 Oslo
Leilighetsnummer: 3002
Bolignr:
Dato: 18.08.2020 11:11:05
Energimerkenummer: A2020-1165950
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: OBOS Prosjekt AS v/ Mads Jordan Erlandsen

Gnr: 232
Bnr: 216
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1987
Areal yttervegger	34 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	73 m²
Totalt BRA	73 m²
Oppvarmet luftvolum	175 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,51 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	203,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,45 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,46
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,17
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,83
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,85
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.4.2015
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5,500
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Navn person	Mads Jordan Erlandsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12743 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	174,80 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9992 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	174,80 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12743 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12743 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12743 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100 %

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:
Hedmarksgata 14, 0658 Oslo
Gnr. 232, Bnr. 216, Snr. 1, andelsnr. 83 i JORDAL BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306260212

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Sander Egerhei

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 466 12 673

E-post: sander.egerhei@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.
