# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Mekleriet Frogner | Oppdragsnr. | 4260151 |
| Addresse | Jordal terrasse 12 | | |
| Postnr. | 0658 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Hedda Maria Aarstad | | |

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

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

08.01.2021

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

08.01.2021

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

### Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Fremgår av tidligere egenerklæring at badet ble totalrenovert i 2017, med dokumentasjon. Opplysningene nedenfor basert på egenerklæring fra 2018. Blandebatteri til vask på bad byttet av rørlegger i 2026 som en vennetjeneste, derfor udokumentert.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

Tidligere eier oppga i egenerklæring at det foreligger dokumentasjon på totalrenoveringen utført i 2017, og at arbeidet ble gjennomført av Oslo Byggservice. Sveisemembran ble utført av MRS VVS, og membranen ble levert av Protan AS.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Membran levert av Protan AS, utført av MRS VVS

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Nytt joti-sluk i 2017

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Del av totalrenovering fra 2017, nye varmekabler

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Samsvarserklæring, ordreoversikt, varmekabler, risikovurdering

## Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Det fremgår av tidligere egenerklæring fra 2018 at rens av ventilasjon og avløp ble gjennomført i regi av sameiet i september 2017.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Power Clean

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ 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?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

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

Sameiet har i 2025/2026 utført rehabilitering av fasade, tak og utskifting av vinduer.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Styret har dokumentasjon på arbeidet

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

2023: Legge opp for- og tilkoble 1 x 15A kurs til oppvaskmaskin - Utskifting av fire automatsikringer til automatsikring med JFB. 2026: Skifte av dobbeldimmer på kjøkken. Montasje av taklampe på kjøkken

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Samsvarserklæring, risikovurdering, sluttkontroll

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

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

Tidligere eier opplyser i egenerklæring fra 2018 at det ble gjennomført el-tilsyn av Infratek på vegne av Hafslund 23.11.2017.

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ja, har dokumentasjon fra Elvia på at avvik er utbedret, og saken er avsluttet.

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Lufteventiler ble byttet ifm fasaderehabilitering i 2026 i regi av sameiet

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Sameiet har dokumentasjon på dette

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

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ 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?**

☑ 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?**

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ 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?**

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## 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 ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det er kommet nabovarsel om søknad for vedlikehold og arbeid på broen over Rolf Hofmoes gate. Arbeidene skal eventuelt foregå i en periode på to uker i månedsskiftet august-september 2026

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

☑ 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?**

☑ 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.)?**

☑ 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?**

☑ 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.?**

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Jeg observerte et sølvkre på badet for omtrent et halvt år siden. Det har ikke vært observert før eller siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 13.05.2026

Signert av *Hedda Maria Aarstad*

Initialer selger:
H A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



# Tilstandsrapport

## Selveierleilighet

Jordal terrasse 12
0658 OSLO
Gnr./Bnr.: 232/433
Oslo kommune

Rapportdato: 14.05.2026
Befaringsdato: 28.04.2026
Referansenummer: 15080543

## Areal

Leilighetsbygg
Bruksareal: 60 m² (BRA-i: 57 m²)

Totalt bruksareal: 60 m² (BRA-i: 57 m²)


## Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:
Thomas Wesley Valstad
93465337

# Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

# Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*



# Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

## TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

## TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

## TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

| | |
|---|---|
| Befaringsdato | 28.04.2026 |
| Referansenummer | 15080543 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 4-26-0151 |
| Hjemmelshaver/selger | Hedda Maria Aarstad |
| Bygningssakkyndig inspektør | Thomas Wesley Valstad |
| Tilstede på befaringen | Hedda Maria Aarstad. |
| Utvendige snødekte flater | Nei |
| Utetemperatur | 8 °C |
| Rapportdato | 14.05.2026 |

## Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Type objekt | Selveierleilighet |
| Gate/vei adresse | Jordal terrasse 12 |
| Postnummer/sted | 0658 OSLO |
| Kommune | 0301 - Oslo |
| Gnr./Bnr.: | 232/433 |
| Seksjonsnr. | 255 |
| Borettslag / Sameie | Sameiet Jordal terrasse. |
| Tomt | Eiet tomt: 12700 m² |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|---|---|---|---|
| Leilighetsbygg | 1991 | | |

**Tomtebeskrivelse**
Selveierleilighet beliggende på Vålerenga i Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet sykkelparkering, asfalterte veier, belegningsstein, lekeplass, sittegrupper, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

**Byggemåte**
Leilighetsbygg oppført i 1991. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn.
Bygget er oppført med parkeringskjeller. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner.
Utvendige fasader av teglstein, murpuss, og trepanel.
Etasjeskillere av betong. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med takpapp/membran (taket er ikke besiktiget). Entrédør med dørkikkert. Vinduer og balkongdør med karmer av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

**Oppvarming**
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av elektrisitet.

**Boligen inneholder**
Leilighet beliggende i byggets 3. etasje.
Leiligheten består av entré, bad, stue/ kjøkken og soverom.
Adgang til fransk balkong fra stue.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|---|---|---|---|---|
| Våtrom | | Overflater vegger | 9 | |
| | | Lekkasjesikkerhet | 9 | |
| | | Ventilasjon | 9 | |
| Kjøkken | | Vannrør | 9 | |
| Tekniske anlegg | | Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) | 10 | |
| Andre rom | | Innerdører | 10 | |
| Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling) | | 3. etasje | 10 | |

# Areal

**Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper**

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

**Arealbegreper**

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal (BRA-i): | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal (BRA-e): | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. |
| Innglasset balkong (BRA-b): | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan. |
| Totalt bruksareal (BRA): | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

**Måleverdige arealer**

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

**Arealer med lav himlingshøyde**

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

**Fysisk oppmåling og kontrollmåling**

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

**Lovlighet**

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

**Skjønnsvurderinger**

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



# Arealberegninger

| | Bruksareal (BRA) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Leilighetsbygg | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 3. Etasje | 57 | | | 57 | |
| | Entré, bad, stue/kjøkken, soverom. | | | | |
| Kjeller | | 3 | | 3 | |
| | | Bod | | | |
| SUM | 57 | 3 | | 60 | |
| | **Total bruksareal: 60 m²** | | | | |

## Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige valgte steder. Bad er målt til 2,28 meter. Øvrige rom er målt til 2,38 meter.

Utgang til fransk balkong fra stue.
Leiligheten disponerer en bod beliggende i kjeller merket nr 255 på 3m².

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: sykkelbod.

# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

| Type dokumentasjon | Kommentar |
|---|---|
| Egenerklæringsskjema | Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 27.04.2026. |
| Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) | Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen. |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Situasjonsplan | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Energiattest | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende) | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg | Det er fremlagt samsvarserklæring for følgende arbeider på det elektriske anlegget:<br><br>ny kurs til oppvaskmaskin og utskifting av fire automatsikringer til automatsikring med JFB datert 28.11.2023.<br><br>Ny dimmer og montering av taklampe på kjøkken datert 20.04.2026<br><br>For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. |

# Rapport

## Våtrom

Baderom oppgradert i 2017. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater med downlights i himling. Gulvstående servantinnredning. Speil med overlys. Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør.
Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Overflater vegger | Det observeres tegn til riss i flisfuger inne i dusjsonen. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt. |
| | Lekkasjesikkerhet | Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring. |
| | Ventilasjon | Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring. |
| TGIU | Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført | På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. |



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad

## Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2015 ifølge selger. Profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser. Frittstående oppvaskmaskin.
Vegghengt ventilator. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Automatisk vannstopper med fuktsensor.
Synlige avløpsrør av plast. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Vannrør | Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |

## Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør og kobberrør. Vanninntaksrør i kobber. Leilighetens stoppekran er plassert bak inspeksjonsluke på soverom. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Fordelerskap for rør-i-rør er plassert på soverom. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) | Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |
| TGIU | Innvendig stakeluke | Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer. |

## Andre rom

Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte og glatte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilasjon

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Innerdører | Innerdør og foringer på bad bærer preg av svelling og slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov. |

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | 3. etasje | Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 17mm.<br><br>Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter.<br>Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares. |

## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.
Utvendige fasader av malt teglstein.
Deler av fasaden har utfyllende felter med trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Annet | Fasade tilknyttet leiligheten er kun inspisert fra vinduer og bakkenivå med de begrensninger dette medfører. Konsekvens av dette er at skjulte feil og mangler ikke kan utelukkes. Tiltak er videre observasjon. |

## Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse db35.
Vinduer og balkongdør med karmer/ramme av tre fra 2025-2026.
Utvendig kledd med metallplater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

## Balkonger

Utgang fra stue til fransk balkong.
Rekkverk av metall.
Rekkverkshøyde er målt til 1,09 meter.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter - Membraner og vanntett sjikt

HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger

Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.

Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift på befaringstidspunktet.

# Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

**Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn**

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

**Forenklet vurdering av det elektriske anlegget**

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

**Spørsmål stilt til eier**

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget vurderes å være fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

**Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige**

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

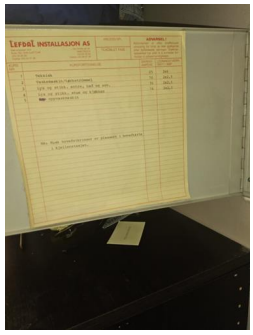
**Avklaring av behov for videre kontroll**

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold (mangler samsvarserklæring)som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

**Forenklet vurdering av lovlighetsforhold**

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

**Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

**Branntekniske forhold**

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

**Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

**Radon**

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

**Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

**Geologiske forhold**

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire, (lav sannsynlighet).

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

**Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

**Kjøkken:**
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

**Toalettrom:**
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Andre rom (eksklusive spesialrom):**
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):**
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Loft (innredet loftetasjerom):**
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Plassbygde spesialrom:**
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
**Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:**
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

**Innvendige trapper:**
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
**Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:**
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

**Krypkjeller:**
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
**Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:**
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
**Radon:**
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

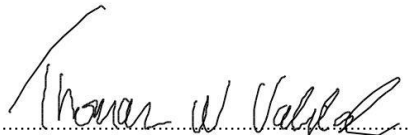
**Yttervegg:**
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
**Yttertak:**
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
**Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:**
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

**Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:**
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

**Frittstående bygninger:**
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

# Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

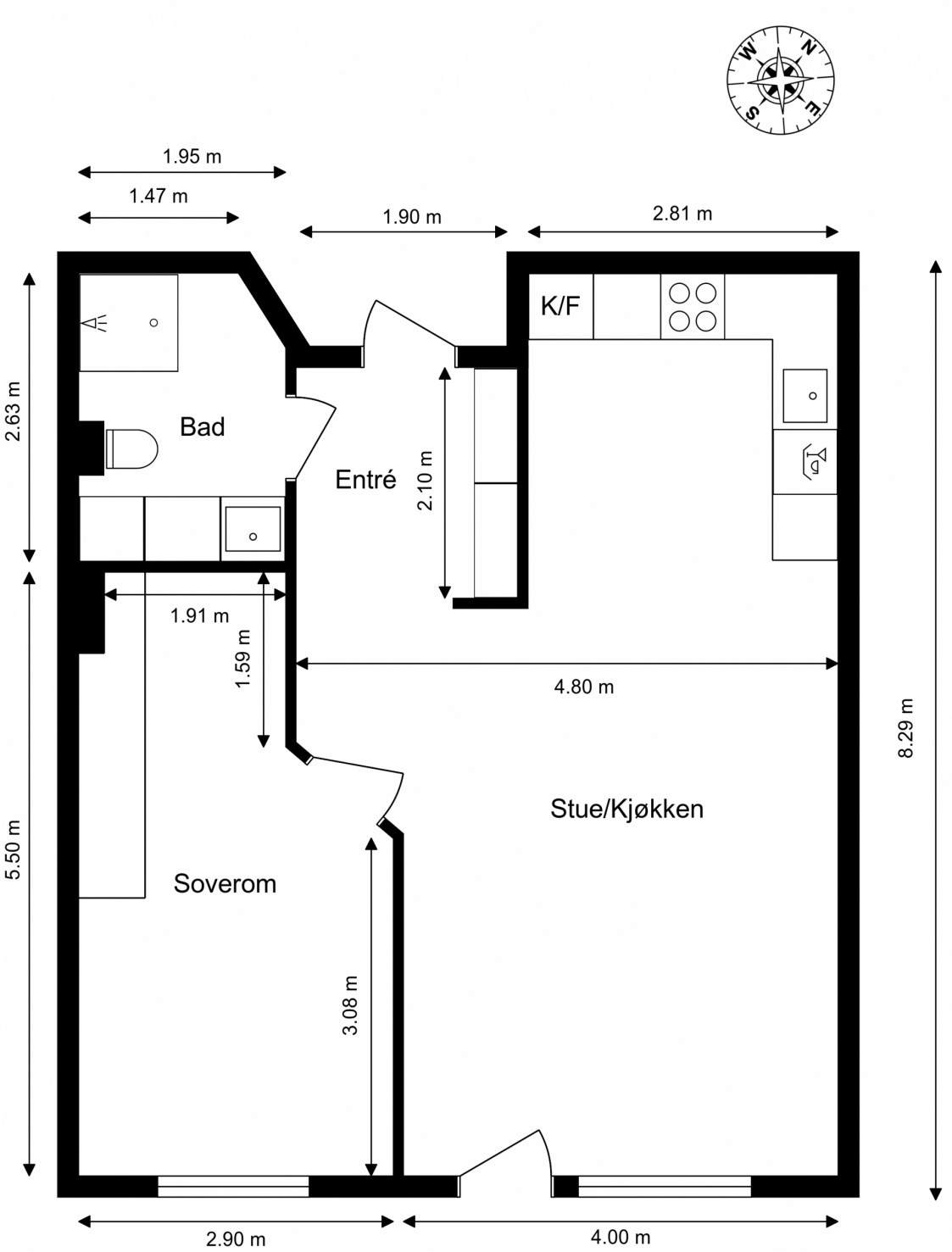


Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 93465337

# Jordal terrasse 12, 0658 OSLO

## Leilighetsbygg - 3. Etasje



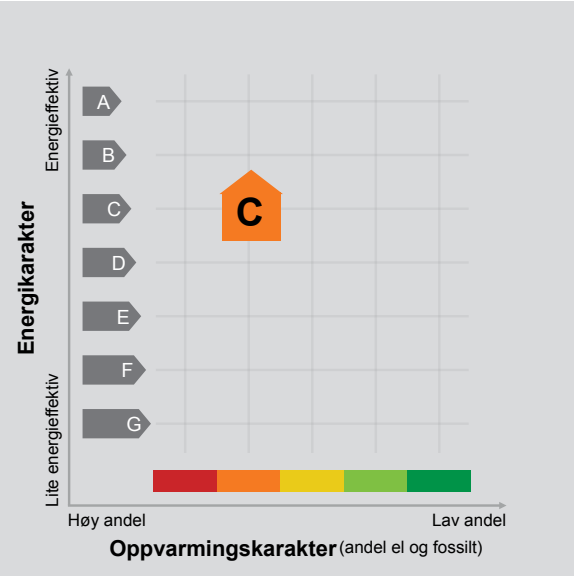

Ordernr. 15080543

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

# Energiattest for flerboligbygg

| | |
|---|---|
| Attesten gjelder | Energiattester SAMEIET JORDAL TERRASSE |
| Antall registrerte enheter | 3 |
| Postnummer | 0658 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 232 |
| Bruksnummer | 433 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 81091889 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-224716 |
| Dato | 13.12.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1991 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 57 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

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

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon**

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

## **Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende enheter (3)**

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| Jordal terrasse 12 | 81091889 | H0112 | 230 | 0 | |
| Jordal terrasse 12 | 81091889 | H0313 | 255 | 0 | |
| Jordal terrasse 12 | 81091889 | H0413 | 268 | 0 | |

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

**Byggstandard**

| | |
|---|---|
| Type bygg | Eksisterende |
| TEK standard | |

**Energivurdering**

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

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 17 m² |
| Areal tak | 0 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 5 m² |
| Oppvarmet BRA | 57 m² |
| Totalt BRA | 57 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 137 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,30 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 2,40 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 8,8 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,09 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 234,4 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 2,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 0 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1,50 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,56 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 123 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m² |

| | |
|---|---|
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,50 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,40 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,60 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,89 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 1,66 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet | 0,80 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer

| | |
|---|---|
| | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere | 0,98 |

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

**Beregningsprogram**

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

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**Netto energibudsjett**

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | 67,4 kWh/år |
| Ventilasjonsvarme | 0,0 kWh/år |
| Varmtvann | 29,8 kWh/år |
| Vifter | 9,5 kWh/år |
| Pumper | 1,8 kWh/år |
| Belysning | 11,4 kWh/år |
| Teknisk utstyr | 17,5 kWh/år |
| Romkjøling | 0,0 kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 kWh/år |
| TotaltNettoEnergibehov | 137,4 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 6 756 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 118,53 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 4 465 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 118,53 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 6 756 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 | 6 756 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 6 756 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 77,1 % |

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

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

## § 1 Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

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

### 1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

### 1-3 Sameiebrøk

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

## § 2 Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

**2-2 Godkjenning av ny eier**
(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

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

**2-3 Godkjenning av leietaker**
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leietaker må godkjennes av sameiet ved styret. Informasjon om hva en melding om utleie skal inneholde, kan hentes her; https://vibbo.no/jordal-terrasse/tema/utleie Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

## § 3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

**3-1 Rett til bruk**
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper,
- sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing av terrasse/balkong, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Det kan i beboerreglementet fastsettes nærmere retningslinjer for slike installasjoner. Markiser og utvendige persienner er tillatt, se bestemmelser i beboerreglementet.
- Endring av farge. Bestemmelser om farge/beis finnes i beboerreglementet.
- Vindusglass kan skiftes ut så fremt de nye vindusglassene har opprinnelig farge og passer direkte inn i original vinduskarm.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Utvidelser av markterrasser skal ikke forbindes med husveggen. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Sameiets leverandør av internett har plassert boks for fibergrensesnitt i hver seksjon. Disse er gjeldende internettleverandør sin eiendom og skal ikke demonteres/fjernes ved fraflytting. Seksjonseier er økonomisk ansvarlig dersom dekoder eller hussentral ikke følger seksjonen ved fraflytting.

**3-2 Midlertidig enerett til bruk**

(1) Seksjon 90 i Jordal Terrasse 6 har midlertidig enerett til ca. 3 m2 av sameiets fellesareal for oppsetting av platting. Seksjon 90 overtar alle kostnader for installeringen og alt fremtidig vedlikehold av arealet.

(2) Seksjon 286 i Jordal Terrasse 12 har midlertidig enerett til den delen av taket som er en del av sameiets fellesareal, som tilstøter takterrassen til seksjon 286. Seksjon 286 overtar alle kostnadene for evt. oppgradering av takarealet samt alt fremtidig vedlikehold av arealet. Ved et evt. eierskifte overtar ny seksjonseier ansvaret for arealet på lik linje med nåværende eier.

(3) Seksjon 102 i Jordal Terrasse 6 har midlertidig enerett til den delen av taket som er en del av sameiets fellesareal, som tilstøter takterrassen til seksjon 102. Seksjon 102 overtar alle kostnadene for eventuell oppgradering av takarealet samt alt fremtidig vedlikehold av arealet. Ved et eventuelt eierskifte overtar ny seksjonseier ansvaret for arealet på lik linje med nåværende eier.

(4) Seksjon 282 i Jordal Terrasse 6 har midlertidig enerett til den delen av taket som er en del av sameiets fellesareal, som tilstøter takterrassen til seksjon 282. Seksjon 282 overtar

alle kostnadene for eventuell oppgradering av takarealet samt alt fremtidig vedlikehold av arealet. Ved et eventuelt eierskifte overtar ny seksjonseier ansvaret for arealet på lik linje med nåværende eier.

(5) Seksjon 174 i Jordal Terrasse 8 har midlertidig enerett til den delen av taket som er en del av sameiets fellesareal, som tilstøter takterrassen til seksjon 174 tre meter ut fra opprinnelig terrasse. Seksjon 174 overtar alle kostnadene for eventuell oppgradering av denne delen av takarealet samt alt fremtidig vedlikehold av arealet. Ved et eventuelt eierskifte overtar ny seksjonseier ansvaret for arealet på lik linje med nåværende eier.

(6) Seksjon 281 i Jordal Terrasse 12 har midlertidig enerett til den delen av taket som er en del av sameiets fellesareal, tilsvarende 21,25 kvm, som tilstøter takterrassen til seksjon 281. Seksjon 281 overtar alle kostnadene for eventuell oppgradering av takarealet samt alt fremtidig vedlikehold av arealet. Ved et eventuelt eierskifte overtar ny seksjonseier ansvaret for arealet på lik linje med nåværende eier.

(7) Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt. Utvidelse utover dette må sjekkes ut i forhold til takpappens kvalitet.

(8) Midlertidig enerett gjelder fram til 01.01.2048, iht. Eierseksjonslov av 16. juni 2017.

(9) Seksjon 163 i Jordal Terrasse 8 har midlertidig enerett til den delen av taket som er en del av sameiets fellesareal, som tilstøter takterrassen til seksjon 163 tre meter ut fra opprinnelig terrasse, tilsvarende 30 kvm. Seksjon 163 overtar alle kostnadene for eventuell oppgradering av denne delen av takarealet samt alt fremtidig vedlikehold av arealet. Ved et eventuelt eierskifte overtar ny seksjonseier ansvaret for arealet på lik linje med nåværende eier. Eneretten gjelder frem til 31.12.2050. Endring i de etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

### 3-3 Beboerreglementet og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler (beboerreglement) for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Se mer inngående bestemmelser i beboerreglementet.

## § 4 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

### 4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, , badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen, inkludert seksjoner med fransk balkong.
j) innretninger, så som levegg, gjerder o.l. som seksjonseier har fått tillatelse til å montere/bygge på fellesareal.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret, eget forsikringsselskap og sameiets forsikringsselskap, Tryg.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret,vaktmester og direkte til Oslo Skadedyrkontroll.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten og dette kan knyttes til manglende vedlikehold, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Ved manglende vedlikehold som gjør det nødvendig å bytte vinduer, veranda- eller ytterdører, vil utgiftene bli belastet seksjonseieren.

**4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter,

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

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

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

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## § 5 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles på boligseksjonene etter sameiebrøken og på næringsseksjonene etter sameiebrøken multiplisert med 0,7, med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Styret har fullmakt til, ved utløpet av andre ordinære driftsår, å revidere multiplikatoren med henblikk på å rette opp åpenbare misforhold i fordelingen av utgifter mellom bolig- og næringsseksjonene.

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### 5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Til dekning av de utgifter som kan henføres til drift og vedlikehold av garasjeseksjonen og dens tekniske innretninger, innbetaler eierne av garasjeplasser et akontobeløp som fastsettes av sameiets styre.

(3) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene

skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

**5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**
(1) Sameiet har panterett i den enkelte seksjoner med kr 10 000 for seksjonseiernes økonomiske forpliktelser ovenfor sameiet. Panteretten har ikke opptrinnsrett. Panteretten har prioritet etter 80% av lånetaksten til enhver tid.

(2) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

**5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## § 6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

**6-1 Mislighold**
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på beboerreglementet.

**6-2 Pålegg om salg av seksjonen**
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

**6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## § 7 Styret og dets vedtak

**7-1 Styret - Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det skal i tillegg velges 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Den som er umyndig kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

(5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(6) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(7) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

**7-2 Styremøter**
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

**7-3 Styrets oppgaver**
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

**7-4 Styrets beslutningsmyndighet**
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**7-5 Inhabilitet**
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

# § 8 Årsmøtet

**8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**8-2 Tidspunkt for årsmøtet**
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**8-3 Innkalling til årsmøte**
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

**8-4 Saker årsmøtet skal behandle**
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**8-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

**8-6 Møteledelse og protokoll**
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

**8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

**8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

**8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

**8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

**8-11 Inhabilitet**
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## § 9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring 9-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

**9-2 Regnskap og revisjon**
(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(2) Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

(3) Regnskapet for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

### 9-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## § 10 Organisering av sameiets parkeringsplasser
(1) Enkelte seksjonseiere har kjøpt garasje- eller parkeringsplass. Disse parkeringsplassene er tinglyst med hjemmel i grunnboken (ideell andel 1/174 av gnr. 232, bnr. 433, snr. 314 i Oslo kommune). Sameiet eier ingen parkeringsplasser i garasjen.

(2) Ekstra garasjeplasser kan leies gjennom AS Eiendomssanering. Dette selskapet disponerer 120 plasser.

## § 11 Diverse opplysninger
### 11-1 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### 11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### 11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelt beboerreglement fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

# Beboerreglement

Endret 5.mai 2023

**Generelt**

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

**Leilighetene**

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

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

**Oppgangene**

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

**Kjellerganger og boder**

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

**Søppelanlegg og søppelrom**

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

**Garasjeanlegget**

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

**Grøntanlegg, gangveier, parkering mv.**

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

**Dyrehold**

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

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

**Eierskifte**

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

**Bruk av branntrapp**

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 1274
SAMEIET JORDAL TERRASSE

# Velkommen til årsmøte i SAMEIET JORDAL TERRASSE

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

### Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1274

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

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

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Ønsker du å stemme analogt?

Ved levering av analoge stemmesedler, postlegg i vaktmesters postkasse.

### Saker til behandling

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

9. Ansettelse av vaktmester i 60 % stilling

10. Ordinært styrehonorar for perioden 2024/2025

11. Ekstraordinært prosjekthonorar for perioden 2024/2025

12. Redegjørelse for fordelingen av styrehonorar for regnskapsårene 2023 og 2024

13. Forslag om ny praksis for transparens i fordeling av styrehonorar

14. Gjenåpne gjensidig kommunikasjon på VIBBO

15. Ivaretakelse av drift og vedlikehold – engasjering av vaktmester

16. Vikariat, deltid  - vaktmester i sameiet

17. Valg av tillitsvalgte

18. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET JORDAL TERRASSE

Sak 1

## Valg av møteleder

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

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

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

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Terje Karlsen og Karsten Korbøl er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Sakens flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

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

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

- For Godkjenning av møteinnkallingen
- Mot Godkjenning av møteinnkallingen

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

1. Møteinnkallingen anses godkjent, og avstemningen foregår i henhold til den allerede utsendte avstemmingsperioden.

2. Benkeforslag fra snr. 283 - Mathisen: Avstemmingen til årsmøtet utsettes en uke slik at en endrings- og benkeforslag med begrunnelser kan inkluderes i avstemnings-skjema, likt med det som allerede er i innkallingspapirene og nåværende analoge og digitale avstemmings-skjema.

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

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

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

**Vedlegg**

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

---

Sak 5

## Gjerde på balkong i 1 etg.

**Forslag fremmet av:**
Sjur Klætte

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Leilighet H0111

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

**Styrets innstilling**

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

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

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

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

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

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

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

**Forslag til vedtak**
Vi ønsker å tilbakeføre gjerde rundt balkongen for egen regning.

---

Sak 6
## Plan for å sikre at seksjonseiere har tilgang til sine leiligheter / seksjoner

**Forslag fremmet av:**
Marion Elisabeth Seiersten

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Utgående system: Det tidligere nøkkelsystemet, der det var en chip i nøkkelen, var på vei til å fases ut.

2. Kostnad: Det tidligere nøkkelsystemet var kostbart å drifte / vedlikeholde.

3. Innbrudd og ubudne "gjester": Det var mange nøkler på avveie, og de mange nøklene på avveie antas å forklare mange av innbruddene i sameiets boder, tilfeller der boder ble benyttet til «private sprøyterom» etc. Denne antakelsen understøttes ved at antall innbrudd har gått betraktelig ned etter at gamle nøkler ble deaktivert og Defigo-systemet ble innført. Det har heller ikke kommet flere klager på funn av brukt sprøyteutstyr etter at Defigo ble montert på fellesdørene.

4. Også chip'en i de gamle nøklene trengte strøm for å fungere.

5. Fordyrende løsning: Anskaffelse av fysiske nøkler, i tillegg til Defigo-systemet, innebærer en dobbelkostnad for sameiet. Videre vil det undergrave hensikten med Defigo, der man kan de- og aktivere brukere og chip'er, samt enkelt endre i tilgang til byggene. Administrasjon av fysiske nøkler vil være krevende å følge opp, og sameiet vil etter noe tid på nytt få økende problemer som tidligere, der uvedkommende kommer seg inn i byggene på grunn av at fysiske nøkler blir borte og ikke kan "deaktiveres".

6. Sikret tilgang: Alle styrets medlemmer, samt vaktmester og vaktmestervikar, har fått utdelt systemnøkkel, dvs kan låse opp dersom det skulle være problemer med strøm/Defigo.

7. Styret kan eventuelt vurdere om det skal åpnes for et alternativt nøkkelsystem / back up-løsning dersom dette forslaget – slik styret innstiller på - stemmes ned.

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

**Forslag til vedtak 1**

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

Subsidiært forslag hvis forslaget ovenfor ikke blir vedtatt:

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

**Forslag til vedtak 2**

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

---

Sak 7

## Forslag om bytte av forretningsfører for Sameiet Jordal Terrasse

**Forslag fremmet av:**
Ørjan Andersen Grut

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

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

Begrunnelse:

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

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

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

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

**Styrets innstilling**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Forslag til vedtak

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

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

### Vedlegg

5. Forretningsfører info.pdf

---

Sak 8

## Fysisk og digital gjennomføring av årsmøte

**Forslag fremmet av:**
Leif H. Mathisen

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

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

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

### Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 9

## Ansettelse av vaktmester i 60 % stilling

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

**Forslag til vedtak:**

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

**Bakgrunn:**

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

Styret har vurdert to hovedalternativer:

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

**Vedlagt følger:**

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

**Bakgrunnen for at saken fremmes**

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

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

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

Lønnsnivå og kostnadsberegning:

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

Sammenligning årlig kostnad (60 % stilling):

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

Konklusjon:

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

Habilitet:

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

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

Vurdering av Hestnes som kandidat:

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

Oppsummering:

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

Styrets innstilling

Forslag til vedtak:

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

2. Dersom Hestnes takker nei eller avslutter stillingen før nåværende vaktmester går av med full pensjon, gis styret fullmakt til å engasjere vaktmestertjenester gjennom bemanningsbyrå og/eller igangsette ansettelsesprosess av ny vaktmester.

3. Når nåværende vaktmester fratrer helt, kan stillingsprosenten vurderes endret, og styret gis fullmakt til å gjennomføre eventuell ny ansettelsesprosess.

**Forslag til vedtak**

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

**Vedlegg**

6. Årsmøtesak vedr ansettelse vaktmester deltid.pdf

7. 2025 tilbud fra PHM vedlagt prisskjema.pdf

8. 2025 Adecco tilbud vaktmestertjeneste.pdf

9. 2025 vaktmestertjeneste 80 prosent stilling Ullernåsen boligsameie ekstrakt regnskap 2024.pdf

10. 2023 Karlsens vaktmestertjeneste sommervikar.pdf

---

Sak 10

## Ordinært styrehonorar for perioden 2024/2025

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

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

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

Honoraret gjelder hele styret og fordeles internt.

**Forslag til vedtak 1**

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

**Forslag til vedtak 2**

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

**Vedlegg**

11. 1274 Tabell over styretleders tidsbruk til styrearbeid.pdf

---

Sak 11

## Ekstraordinært prosjekthonorar for perioden 2024/2025

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

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

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

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

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

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

**Om fremtidige løsninger og sammenlignbare sameier:**
Styret har begynt å undersøke hvordan andre store boligsameier organiserer ledelsen. Det er vanlig at større sameier enten:

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

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

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

To eksempler viser hvordan dette kan slå ut økonomisk:

1. **Sammenligning av styringsmodeller – estimert årlig kostnad:**

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

*Se vedlagte diagram "Sammenligning av styringsmodeller - Årlig kostnader"*

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

*Se vedlagte diagram "Sammenligning av styringsmodeller - Årlig kostnader"*

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

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

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

**Vedlegg**
12. Sammenligning av styringsmodeller diagram styreleder intern_ekstern og daglig leder.pdf
13. Kostnadssammenligning Ullernåsen vs JT diagram.pdf
14. OBOS - Uttalelse om trender knyttet til drift og ledelse av større boligselskaper.pdf

Sak 12

# Redegjørelse for fordelingen av styrehonorar for regnskapsårene 2023 og 2024

**Forslag fremmet av:**
Ørjan Andersen Grut

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Vedlegg**
15. Transparent Styrehonorar.pdf

Sak 13

# Forslag om ny praksis for transparens i fordeling av styrehonorar

**Forslag fremmet av:**
Ørjan Andersen Grut

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

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

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

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

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

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

### Styrets innstilling

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

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

På denne bakgrunn innstiller styret på at forslaget stemmes ned.

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 14

## Gjenåpne gjensidig kommunikasjon på VIBBO

**Forslag fremmet av:**
Beate Margrete Eriksen

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

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

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

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

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

**Styrets innstilling**
Styret takker for forslaget og engasjementet rundt kommunikasjonen i sameiet.

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

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

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

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

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

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

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

**Forslag til vedtak**

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

**Vedlegg**

16. Bruksvilkår og personvern for Vibbo.pdf

---

Sak 15

## Ivaretakelse av drift og vedlikehold – engasjering av vaktmester

**Forslag fremmet av:**
Egil Arvid Andersen

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

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

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

**Styrets innstilling**

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

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

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

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

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

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

**Forslag til vedtak**

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

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

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

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

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

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

**Vedlegg**

17. innspill om endre vedtekter - 23.04.2025.pdf

---

Sak 16

## Vikariat, deltid - vaktmester i sameiet

**Forslag fremmet av:**
Beate Margrete Eriksen

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

Vedr habilitet i ansettelsessak

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

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

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

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

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

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

Beate Eriksen

JT12

Leilighet 237

**Styrets innstilling**

Styret takker for forslaget.

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

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

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

**Habilitet**

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

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

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

### Forslag til vedtak 1

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

### Forslag til vedtak 2

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

### Forslag til vedtak 3

Stemmer i mot forslaget

---

Sak 17

## Valg av tillitsvalgte

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

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

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

- Styremedlem: Serife Celik
- Styremedlem: Ola Sæthern

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

### Innstilling

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

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

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

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

### Roller og kandidater

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

- Ali Ben Abdessalem Ajmi

  Jeg har Erfaring med bygging anlegg og jeg har kurs om helse og miljø sikkerhet. Jobbet i mange år som Stillas arbeider .
  Med vennlig hilsen
  Ali
- Beate Eriksen

  Se innstilling fra valgkomitéen samt kandidatens presentasjon vedlagt saken.
- Kristin  Kvanum

  Se innstilling fra valgkomitéen samt kandidatens presentasjon vedlagt saken.

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

- Ali Ben Abdessalem Ajmi

  Jeg har Erfaring med bygging anlegg og jeg har kurs om helse og miljø sikkerhet. Jobbet i mange år som Stillas arbeider .
  Med vennlig hilsen
  Ali
- Christopher Gilbrant  Kvarme

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

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

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

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

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

- Ali Ben Abdessalem Ajmi

  Jeg har Erfaring med bygging anlegg og jeg har kurs om helse og miljø sikkerhet. Jobbet i mange år som Stillas arbeider .
  Med vennlig hilsen
  Ali
- Ingeborg Louise Zimmer

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

- Joakim Langeland  Henriksen

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

**Vedlegg**

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

---

Sak 18

## Valgkomité

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 leder i valgkomitéen** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som leder i valgkomitéen:

- Karsten Korbøl

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

- Leif Mathisen
- Tommy Andre  Nekkøy

---

**STYRETS ARBEID I 2025**

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

**1. Fasaderehabilitering og takutbedringer**

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

**2. Personal og driftsoppgaver**

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

**3. Forbedringer og vedlikehold**

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

**4. Planlagt vedlikehold**

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

**5. Økonomi og forhandlinger**

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

**6. Juridiske forhold og eierskap**

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

**7. Arealutvikling og eiendomsforvaltning**

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

**8. Miljø og energi**

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

**9. Informasjon og beboerkontakt**

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

**10. Vedtekter og beboerreglement**

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

**11. Styremøter**

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

**Oppsummering**

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

# ÅRSRAPPORT FOR 2024

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

**Styret**

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

**Valgkomiteen**
Terje Kjetil Gillebo
Karsten Korbøl

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

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

**Generelle opplysninger om Sameiet Jordal Terrasse**
Sameiet består av 315 seksjoner.
Sameiet Jordal Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 875992902, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
232 433

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

Sameiet Jordal Terrasse har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.
Sameiets revisor er BDO AS.

## ÅRSREGNSKAPET

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

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

### Kommentarer til resultatregnskapet

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

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

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

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

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

Styret vurderer at tiltakene som er gjennomført:

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

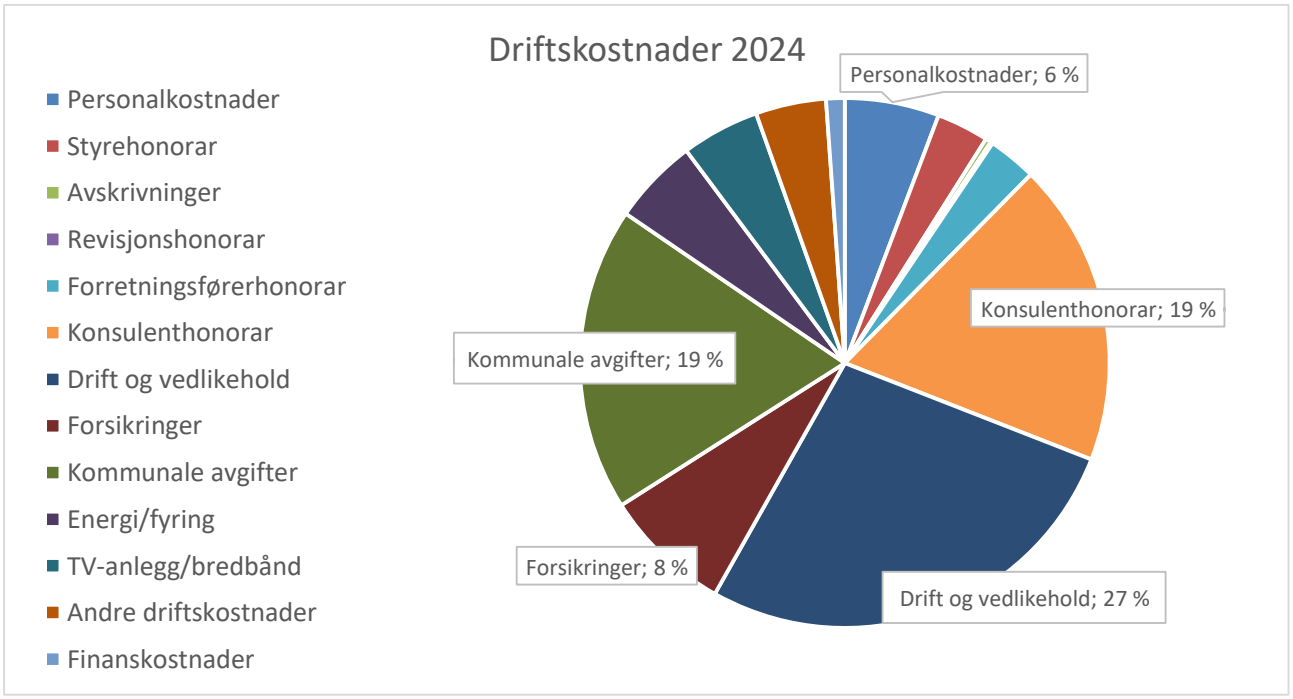
Sameiet står fremover med en styrket bygningsmasse og reduserte lånekostnader for tidligere prosjekter gjennomført i garasjen, som resultat av strategiske nedbetaling av gjeld gjennom oppsparte midler.

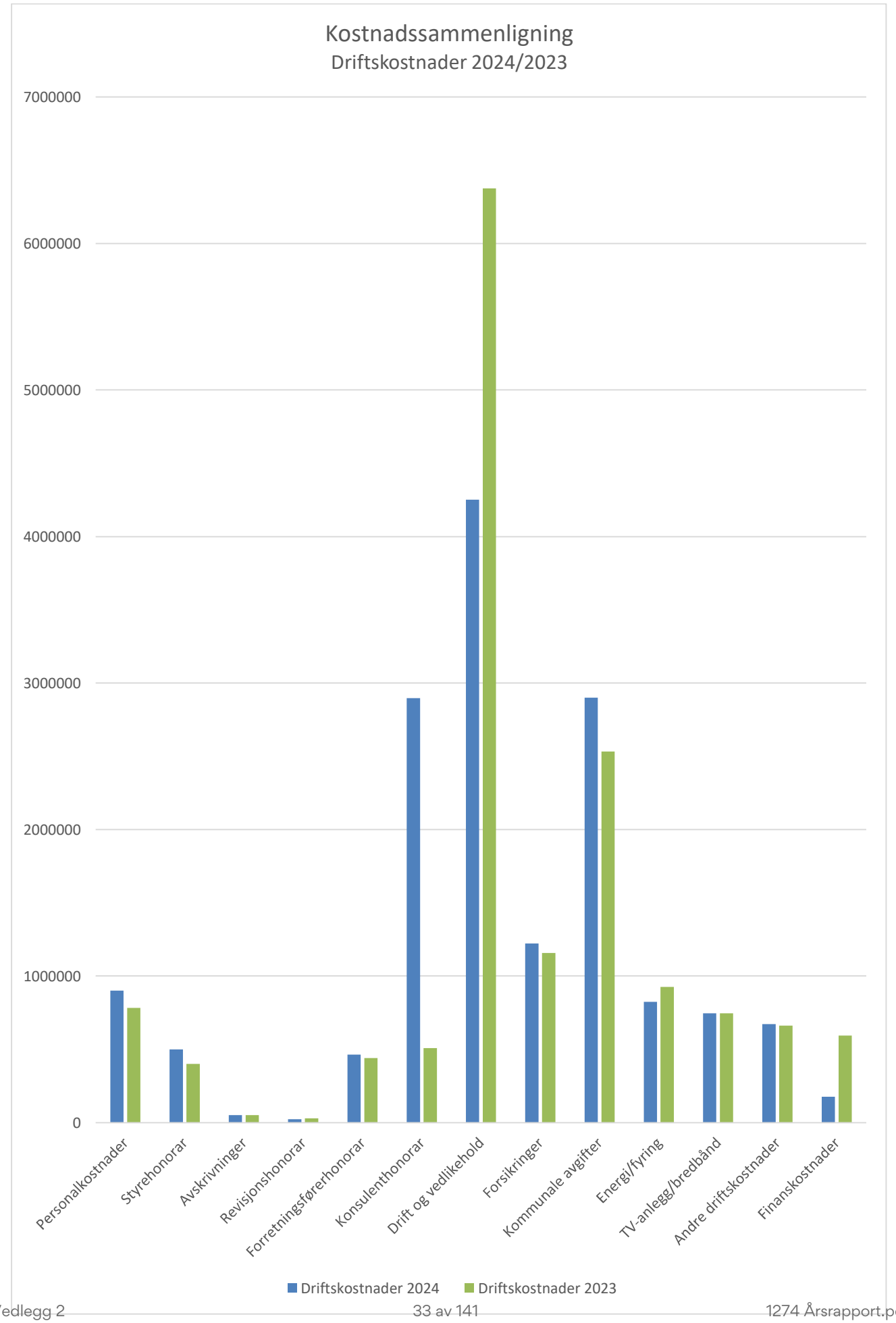
FINANSKOSTNADER:
Finanskostnader er lavere enn budsjett som følge av at lånet i OBOS-banken er redusert fra 3,07 mill. til 1,5 mill. i 2024. Dette tilsvarer en nedbetaling på ca. 1,57 millioner som er ført i balanseregnskapet under langsiktig gjeld.

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

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

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




Kostnadssammenligning
Driftskostnader 2024/2023
7000000
6000000
5000000
4000000
3000000
2000000
1000000
0
Personalkostnader
Styrehonorar
Avskrivninger
Revisjonshonorar
Forretningsførerhonorar
Konsulenthonorar
Drift og vedlikehold
Forsikringer
Kommunale avgifter
Energi/fyring
TV-anlegg/bredbånd
Andre driftskostnader
Finanskostnader
Driftskostnader 2024
Driftskostnader 2023

## Budsjett 2025

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

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

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

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

## RESULTATREGNSKAP

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

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

## BALANSE

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

Oslo, 24.04.2025
Styret i Sameiet Jordal Terrasse

Kristin Kvanum Serife Celik Kristian Kårstad

Christopher Gilbrant Kvarme Ola Sæthern

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

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

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

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

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

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 500 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning og gavekort (kr 17 000) for kr 33 913, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| | |
|---|---|
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-672 033** |

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

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

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

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

**NOTE: 13**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

**NOTE: 14**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

**NOTE: 15**
**EGENKAPITAL**

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

**GARASJEREGNSKAP 2024**

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

Overskudd 2024 er overført garasjeregnskapet under egenkapital.

**NOTE: 16**
OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,85 %. Løpetiden er 10 år.

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

**NOTE: 17**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

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

**NOTE: 18**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Skyldig feriepenger | -75 786 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-75 786** |

# Resultatanalyse 2024
# Sameiet Jordal Terrasse

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i SAMEIET JORDAL TERRASSE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET JORDAL TERRASSE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CG3GJ-C5FXZ-65ZZ3-Z6O82-H1IU3-PC7WK

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

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

**Hodne, Bente**
**Partner**
*Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2025-05-08 20:42:46 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: CG3GJ-CSFXZ-65ZZ3-Z6O82-H1IU3-PC7WK*

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

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

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

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


Hva koster forretningsfører til sameie og borettslag?
by Erik | Jan 29, 2024 | Kunnskapssenter

blant annet størrelsen på sameiet eller borettslaget, oppgavene forretningsføreren har og hvor mange timer dette tar.

Enkelte betaler en fastsatt årlig eller månedlig sum for forretningsførertjenester, mens andre sameier og borettslag betaler på timebasis. I tillegg kan man velge mellom fastpris på de spesifikke tjenestene som man ønsker eller pakkepris som inkluderer mange forskjellige tjenester.

**Her ser vi nærmere på alle prisdriverne og mulige alternativer, slik at du kan få en god forståelse for hva en forretningsfører koster for borettslag og sameier.**

## Hva koster forretningsfører til borettslag og sameie?

På generelt grunnlag kan man si at forretningsførertjenester til sameier og borettslag koster mellom 2000 og 4000 kroner per år per boenhet. Dette er selvsagt et veldig grovt anslag, og det er derfor viktig at du ber om et tilbud fra forretningsføreren for å få en nøyaktig pris på de tjenestene du ønsker. Pris per boenhet blir som regel redusert desto flere boenheter det er snakk om.

Det er også viktig å nevne at det ikke alltid er nødvendig å ha en forretningsfører. Dersom sameiet eller borettslaget er veldig enkelt organisert og ikke har for mange oppgaver, kan det være at det er fullt mulig å utføre en del av oppgavene selv. Kanskje det holder

ikke, kan det være lurt å snakke med andre i sameiet eller borettslaget. Du kan også ta kontakt med både forretningsførere og regnskapsførere for å diskutere mulige løsninger.

## Hvilke oppgaver kan forretningsføreren utføre?

Forretningsføreren kan fungere som en styreleder for borettslaget og sameiet, enten permanent eller midlertidig ved behov. Vedkommende kan også fungere som en støtteperson for styret. I så fall kan forretningsføreren få ansvar for visse oppgaver som å føre regnskap, forretningsførsel, juridisk rådgivning og administrative oppgaver.

Vedkommende kan også utføre evalueringer på vegne av styret ved jevne mellomrom, samt bistå med konsultasjoner ved behov. Prisen på forretningsfører til borettslag og sameie vil dermed avhenge av hvilke tjenester dere ønsker, samt hvilken rolle forretningsføreren skal ha i styret.

**En forretningsfører for borettslag kan blant annet utføre følgende oppgaver:**

- Holde oversikt over inntekter og utgifter
- Utarbeide årsregnskap og budsjett
- Representere borettslaget i forhold til myndigheter og andre instanser
- Delta i styremøter og generalforsamlinger

borettslaget

**En forretningsfører kan også ha andre oppgaver** i tillegg, avhengig av hva borettslaget ønsker. Dette kan for eksempel være å arrangere felles aktiviteter, jobbe med utleie av fellesarealer eller være ansvarlig for IT og kommunikasjon.

Forretningsføreren kan dermed passe på at forvaltningen av borettslaget skjer på en forsvarlig måte. Dette innebærer blant annet at forretningsføreren skal **sikre at borettslagets regnskap** og budsjett blir ført på en riktig måte, at vedlikehold og dugnader blir gjennomført i henhold til planen og at borettslaget overholder myndighetenes krav.

Forretningsføreren skal også sørge for at borettslaget har forsikringer som dekker de risikoene borettslaget står overfor og at disse er oppdatert. I tillegg skal forretningsføreren ha kontakt med beboere, styret og andre aktører i borettslaget, og være behjelpelig med å løse eventuelle problemer eller utfordringer som dukker opp.

En forretningsfører kan altså ha en viktig og allsidig rolle i et borettslag. Det er derfor viktig at borettslaget velger en forretningsfører som de har tillit til, og som de føler er kompetent til å utføre oppgavene på en god måte. Det er selvsagt viktig å få en god pris på forretningsfører, men kostnaden bør ikke gå på bekostning av kvalitet.

## Forretningsfører som ekstern styreleder i

kompetansen – og ikke minst, det er ikke sikkert at de har tid nok til å sette seg inn i oppgavene og følge opp ansvaret på en tilfredsstillende måte. Det kan i så fall være fornuftig med en ekstern styreleder, selv om det kan medføre ekstra kostnad.

Borettslaget må uansett betale et styrehonorar for intern styreleder, så kostnaden blir ikke nødvendigvis så mye høyere. Tvert imot, styrets arbeid kan bli mindre tidkrevende og enklere ved å hente inn hjelp utenfra. Det kan igjen føre til at honoraret til resterende styremedlemmer potensielt kan reduseres.

## Hva er best: pakkepris, fastpris eller timepris?

Det er viktig å tenke gjennom hvilken type pris som passer best for deg og ditt borettslag eller sameie. En pakkepris innebærer at du betaler et fast beløp per måned, uansett hvor mye arbeid forretningsføreren faktisk utfører. Det er viktig å tenke seg godt om før man velger pakkepris – trenger dere alle tjenestene som inkluderes?

Ulempen med å betale pakkepris for forretningsfører er at dere kanskje ender opp med å betale for mer enn dere behøver. Fordelen med pakkepris er imidlertid at kostnaden er forutsigbar. Fastpris gjelder for et bestemt antall timer per måned for spesifikke

kostnaden kommer på. I tillegg kan dere be forretningsføreren om å kun ta betalt for spesifikke oppgaver, slik at dere ikke betaler for tjenester som dere ikke har bruk for. Ulempen er imidlertid at prisen blir høyere en forutsatt om dere plutselig har behov for ekstra arbeid.

Timepris innebærer at du betaler for den faktiske tiden forretningsføreren jobber, og kan derfor være mer fleksibelt enn de andre prisene. Ulempen med timepris er at det kan bli dyrt, dersom det er snakk om mange oppgaver eller dere ønsker kompliserte tjenester. Spør gjerne forretningsføreren om hvilken betalingsløsning som vil lønne seg for nettopp deres borettslag eller sameie.

## Forretningsfører vs. regnskapsfører til sameie og borettslag

**Mange tror at forretningsfører og regnskapsfører er det samme**, men dette stemmer ikke. En forretningsfører kan ta seg av regnskap, forretningsførsel og de administrative oppgavene i borettslaget eller sameiet. En forretningsfører vil dermed også være en godkjent regnskapsfører med kompetanse til å håndtere borettslagets løpende forretninger og administrasjon.

En regnskapsfører tar seg derimot av økonomiske oppgaver som budsjettering, oppfølging av inntekter og utgifter, fakturering,

## Når er det best med regnskapsfører for sameie/borettslag?

Små sameier som ikke faller inn under **regnskapsloven** vil som regel ikke ha bruk for alle tjenestene som en forretningsfører kan tilby. De er likevel pålagt å føre ordentlig regnskap, og i så fall kan en regnskapsfører være god å ha. Mellomstore sameier kan også være fornøyde med regnskapsfører fremfor forretningsfører, avhengig av hvor kompleks driften er.

Regnskapsfører kan ofte være en billigere løsning enn forretningsfører, selv om prisen vil avhenge av antall boenheter og hvor mange oppgaver dere ønsker å sette bort. Dere kan sette bort alle oppgaver til regnskapsfører, eller velge å beholde noen selv.

**Regnskapsføreren kan blant annet utføre følgende:**

- Føring av regnskap og årsoppgjør
- Beregning og utsendelse av fakturaer til beboerne
- Betale og sende ut andre fakturaer

En rimelig løsning for små sameier kan være å laste opp bilag til regnskapsprogram og sende ut faktura selv. I så fall kan regnskapsføreren utføre kontroll av regnskap ved årsslutt, slik at dere kan være sikre på at alt er korrekt. Det finnes regnskapsprogrammer på nett som gjør dette samarbeidet enklere.

Dere trenger kun å gi regnskapsføreren tilgang, slik at vedkommende kan gå inn å sjekke regnskapet, utføre

Det er likevel viktig å påpeke at en forretningsfører kan være en god støttespiller for sameier i alle størrelser. Forretningsføreren kan nemlig gi juridisk bistand, avlaste styret og utføre administrative oppgaver som styret kanskje ikke har tid eller kompetanse til. Dere bør derfor tenke over behovene til sameiet nøye før dere bestemmer dere.

## Når er det best med forretningsfører for sameie/borettslag?

Det er ikke alltid like lett å vite om man har behov for en forretningsfører til borettslaget eller ikke, men det er flere ting man kan se etter. Har borettslaget/sameiet mange aktive ildsjeler som er engasjert i driften og har tid til å følge opp oppgavene? Hvor stort er borettslaget eller sameiet?

Borettslag og sameier med flere hundre boenheter har som regel komplekse økonomiske og administrative oppgaver, sammenlignet med mindre sameier. Det kan i så fall lønne seg å velge en forretningsfører fremfor regnskapsfører. Borettslaget/sameiet kan på den måten få bedre oversikt over økonomien, samtidig som de administrative oppgavene utføres profesjonelt.

# Tenk på dette før du velger forretningsfører til borettslag og sameie

slik at dere kan finne den forretningsføreren som passer best for dere.

- Sjekk at forretningsføreren har nødvendige godkjenninger og sertifiseringer
- Spør om referanser fra andre borettslag eller sameier
- Få en oversikt over hvilke tjenester forretningsføreren kan tilby, og velg det som passer best for borettslaget/sameiet
- Sammenlign priser og ulike pakkeløsninger
- Undersøk hvor ofte dere mottar faktura fra forretningsføreren

Det er viktig å sette opp en avtale med forretningsføreren som spesifiserer hvilke tjenester dere har blitt enige om og hva de vil koste. Avtalen bør også inkludere hvordan eventuelle ekstrautgifter som kan dukke opp underveis skal håndteres. Dere bør også undersøke om det påfaller noen eventuelle ekstra kostnader, som for eksempel etableringsgebyr eller andre avgifter. På denne måten unngår dere overraskelser når regningen kommer.

## Hvordan få et godt tilbud på forretningsfører til sameie og borettslag

Det er mye å tenke på når dere skal velge velge forretningsfører til sameie eller borettslag. Ikke bare skal vedkommende ha god kompetanse og erfaring, men prisen på forretningsføreren må også passe inn i budsjettet. God research er nøkkelen til å få et godt tilbud på forretningsfører til borettslag og sameie.

byråer med omfattende pakkepriser er den beste løsningen for ditt borettslag/sameie. Kanskje trenger dere en mer fleksibel løsning, hvor dere kan velge spesifikke oppgaver og tjenester?

**Det beste tilbudet på forretningsfører er som regel det tilbudet som er tilrettelagt for nettopp deres behov. Husk likevel på at prisen ikke alltid er det viktigste – det er like viktig å få god kvalitet på tjenestene.**



Synega gir små og mellomstore bedrifter fleksibel regnskapshjelp – enten du vil føre selv med kontroll eller overlate alt til oss.

**Ønsker du å bli oppringt?**

Velg en tjeneste

**Sak til årsmøtet i sameiet Jordal Terrasse: Engasjement av vaktmester i 60 % stilling**

**Forslag til vedtak:**

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

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

Styret har vurdert to hovedalternativer:

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

Vedlagt følger:

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

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

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

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

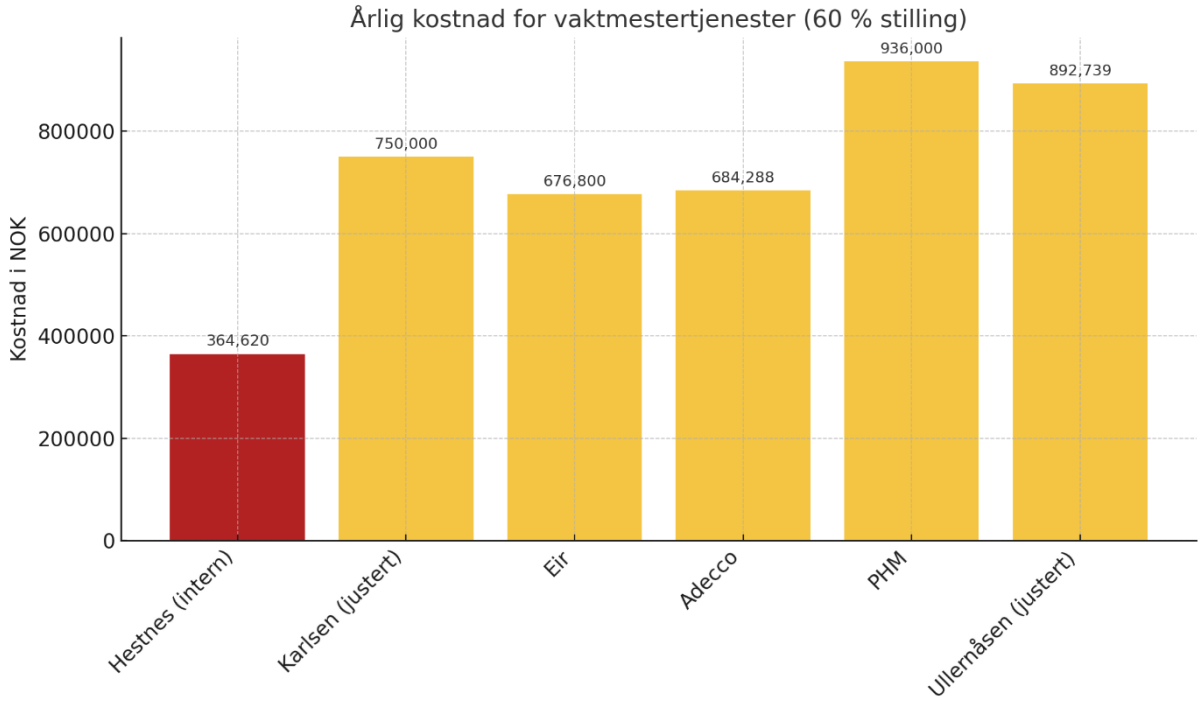
**Lønnsnivå og kostnadsberegning:**

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

Sammenligning årlig kostnad (60 % stilling):

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

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




**Habilitet:**
Styret har vurdert sin habilitet i og med at Jon Martin Kvanum Hestnes er styreleders sønn. Styret mener samlet at dette ikke er diskvalifiserende, og viser til at kandidaten har fungert som vikar i sameiet, har vist god innsats og tilgjengelighet, samt er kjent med bygningskroppen. Når årsmøtet nå uansett skal avholdes, men styret det likevel greit på prinsipielt grunnlag å overlate avgjørelsen til årsmøtet.

**Vurdering av Hestnes som kandidat:**
- Har jobbet som vikar i sameiet siden 2023
- Fullfører ingeniørutdanning
- Kjent med drift og tekniske forhold på eiendommen
- Har vist initiativ og praktisk sans (bl.a. bygging av boder med gjenbruksmaterialer)
- Gode samarbeidsevner og fleksibilitet
- Eier leilighet i sameiet og ønsker fast tilknytning

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

# Fwd: Svar: Jeg har skrevet inn svar med store bokstaver Re: Svar: Svar: Forespørsel om tilbud - Sameiet Jordal Terrasse - Kristin Kvanum

17.03.2025 15:49

Fra: "Kristin Kvanum" <kristinkvanum@gmail.com>

Til: "SAMEIET JORDAL TERRASSE (1274)" <jordalterrasse@styrerommet.no>

---

---------- Videresendt e-post ---------
Fra: **Alexander Blom** <Alexander.Blom@phmgroup.no>
Dato: man. 17. mars 2025 kl. 15:33
Emne: Svar: Jeg har skrevet inn svar med store bokstaver Re: Svar: Svar: Forespørsel om tilbud - Sameiet Jordal Terrasse - Kristin Kvanum
Til: Kristin Kvanum <kristinkvanum@gmail.com>

Hei Kristin.

Takk for hyggelig henvendelse.

Vedlagt er tilbud fra oss på 50% og 60% stilling for vaktmester, prisene står etter hverandre.

Timepris er kr 650 eks.mva pr time.

Vårt datterselskap Bygårdsservice er det selskapet vi vil levere tjenester fra om vi får inn en avtale, de er godt representert i området og jeg kan sende noen referanser om dere ønsker det.

Vi har ingen tillegg for kjøring og bom osv i fast avtale

Det vi fakturerer ekstra er evt innkjøp som gjøres på vegne av sameiet eller materiell vi forbruker som er vårt, men utover det er det ganske flat løsning.

Ønsker dere at vi skal være tilgjengelig 24/7 er det også mulighet for dette, sender eget vedlegg med priser på utrykning osv i neste mail med egne priser for vinterservice.

Ser frem til videre dialog, bare å si fra hvis det er noe spørsmål, kommer også gjerne ned å tar en nærmere prat med dere om det er noe som er ønskelig å gå gjennom sammen.

Med vennlig hilsen

Alexander Blom

Tlf: 48 48 13 79

**PHM Group**

Stålfjæra 17, 0975, Oslo

www.phmgroup.no

Image

---

**Fra:** Alexander Blom <Alexander.Blom@phmgroup.no>
**Dato:** fredag, 14. mars 2025 kl. 12:59
**Til:** Kristin Kvanum <kristinkvanum@gmail.com>
**Emne:** Svar: Jeg har skrevet inn svar med store bokstaver Re: Svar: Svar: Forespørsel om tilbud - Sameiet Jordal Terrasse - Kristin Kvanum

Supert, takk for rask avklaring

Vi kjører en egenbefaring tidlig neste uke på eiendommen for gi pris på vinter ved siden av

Dere vil da få et tilbud med alt i fast tid, også får det et eget på alt for vinter

Antar tilbud kommer innen onsdag neste uke, håper det tilstrekkelig, hvis ikke gi beskjed om dere ønsker det før.

Ha en god helg så lenge, snakkes til uken.

Med vennlig hilsen

Alexander Blom

Tlf: 48 48 13 79

**PHM Group**

Stålfjæra 17, 0975, Oslo

www.phmgroup.no

**Fra:** Kristin Kvanum <kristinkvanum@gmail.com>
**Dato:** fredag, 14. mars 2025 kl. 12:51
**Til:** Alexander Blom <Alexander.Blom@phmgroup.no>
**Emne:** Jeg har skrevet inn svar med store bokstaver Re: Svar: Svar: Forespørsel om tilbud - Sameiet Jordal Terrasse - Kristin Kvanum

1. Vinter

- Er det ønskelig at vi skal brøyte maskinelt og manuelt, altså kjøreveier og gangveier + strøing og vårrengjøring? JA
- Har dere eget utstyr eller skal vi stille med dette VI HAR EGET UTSTYR
- Skal det kun brøytes på faste oppmøtedager, PÅ OPPMØTEDATOENE
- BER OM TILBUD PÅ TILLEGG FOR DETTE: eller alle dager gjennom vinteren (det blir utført helger, helligdager og alle dager vaktmester ikke er på eiendommen), snø og is er jo det eneste jeg vil si er uforutsigbart, det kan komme alle dager og alle tidspunkter, denne er viktig at vi avklarer, gressklipp og alt annet er lettere å ha en konkret plan på

Kort og godt, skal dette gjøres i vaktmestertiden, eller også ved siden av? ER OM TILBUD PÅ TILLEGG FOR DETTE

2. Grønt

- Skal dette også utføres ila den tiden som er disponibel eller skal det være ved siden av I ARBEIDSTIDEN - FAST ARBEIDSTID MANDAG TIRSDAG OG FREDAG 7 - 15
- Skal vi stille med utstyr her, eller har dere eget VI HAR EGET UTSTYR

fre. 14. mars 2025 kl. 12:44 skrev Alexander Blom <Alexander.Blom@phmgroup.no>:

> Den er god
>
> Følger opp med noen spørsmål her så vi priser dette riktig:
>
> 1. Vinter

- Er det ønskelig at vi skal brøyte maskinelt og manuelt, altså kjøreveier og gangveier + strøing og vårrengjøring?
- Har dere eget utstyr eller skal vi stille med dette
- Skal det kun brøytes på faste oppmøtedager, eller alle dager gjennom vinteren (det blir utført helger, helligdager og alle dager vaktmester ikke er på eiendommen), snø og is er jo det eneste jeg vil si er uforutsigbart, det kan komme alle dager og alle tidspunkter, denne er viktig at vi avklarer, gressklipp og alt annet er lettere å ha en konkret plan på

Kort og godt, skal dette gjøres i vaktmestertiden, eller også ved siden av?

2. Grønt

- Skal dette også utføres ila den tiden som er disponibel eller skal det være ved siden av
- Skal vi stille med utstyr her, eller har dere eget

Grunnen til at vi spør er for å sette opp korrekt pris, veldig enkelt å prise en halv stilling eller 60% + de andre punktene dere lurer på.

Men om brøyting for eks skal utføres alle snøfall når det snør utenfor de faste dagene, så blir det en annen løsning, for da må vi ha en plan på det.

Så fort vi har en avklaring her, så kan vi sette opp en pris, om brøyting skal utføres utenom, så kjører vi en egenbefaring eller vi kan møtes for å gå en liten runde sammen.

Med vennlig hilsen

Alexander Blom

Tlf: 48 48 13 79

**PHM Group**

Stålfjæra 17, 0975, Oslo

www.phmgroup.no

**Fra:** Kristin Kvanum <kristinkvanum@gmail.com>
**Dato:** fredag, 14. mars 2025 kl. 11:10
**Til:** Alexander Blom <Alexander.Blom@phmgroup.no>
**Emne:** Re: Svar: Forespørsel om tilbud - Sameiet Jordal Terrasse - Kristin Kvanum

Hei

I første omgang er det ønskelig å vite hva det vil koste å ha en vaktmestervikar fra dere 3 dager i uken i 7,5 timer (pluss lunsjpause), trolig mandag, onsdag og fredag. Det vil innebære alt fra snømåking, reparasjoner, klippe gress og busker, holde orden på varmepumper og varmtvannsberedere til søppelhåndtering etc.

Ber om både timepris og evt månedspris, inkl alle eventuelle tillegg (eksempelvis kjøretillegg) osv.

fre. 14. mars 2025 kl. 10:53 skrev Alexander Blom <Alexander.Blom@phmgroup.no>:

> Hei Kristin.
>
> Fikk videresendt din henvendelse fra min kollega Mahlin.
>
> Vi gir dere gjerne en pris på dette,
>
> Ønsker kun at vi setter opp et tilbud med prisene for %andelen du estimerer under, eller ønsker dere at vi kommer på en befaring for å sette opp en instruks osv?
>
> Dere har vel kanskje en god ide om hva som skal gjøres i og med at dere vet ca hva dere ønsker at tid.
>
> Ser frem til å høre fra deg.
>
> Med vennlig hilsen
>
> Alexander Blom
>
> Tlf: 48 48 13 79
>
> **PHM Group**
>
> Stålfjæra 17, 0975, Oslo

www.phmgroup.no

---

**From:** Vaktmester - Post <post@vaktmester.no>
**Sent:** Friday, March 14, 2025 9:50:21 AM
**To:** Alexander Blom <Alexander.Blom@phmgroup.no>
**Subject:** Fwd: Forespørsel om tilbud - Sameiet Jordal Terrasse - Kristin Kvanum

**Med vennlig hilsen**

Mahlin Momork
Direktenr: +4745337578
**Vaktmester.no**

Avd. Tønsberg
+47 33 74 00 10
Borgerskogen 65
3160 Stokke

Avd. Sandefjord
+47 905 42 966
Semsbakken 15
3220 Sandefjord

www.vaktmester.no
Org nr: 916 540 434 MVA

VAKTMESTER.NO | phm partner

---------- Videresendt melding ----------
Fredag, 2025-03-14 klokken 09:47 +0100, skrev post@vaktmester.no:

**Jeg ønsker et tilbud**

Ber om tilbud på vaktmestertjeneste i 50 til 60 prosent stilling i ca ett år.

**Navn**

Kristin Kvanum

**E-post**

kristinkvanum@gmail.com

**Telefonnummer**

+4794979707

**Bedrift / borettslagets navn**

Sameiet Jordal Terrasse

**Gateadresse**

Jordal Terrasse 2

**Postnummer**

0658

**Poststed**

Oslo

**Bygningstype**

Boligblokk

**Antall leiligheter**

315

**Jeg ønsker at dere kontakter meg**

Per e-post

© Vaktmester.no.

**Vedlegg:**

- itx-img-1741942220453-0.png
- image001.png
- PHM Norge AS_Tilbud_Eiendomsservice_Sameiet Jordal Terrasse.pdf
- FILENAME_ALL_ATTACHMENTS

PHM Norge AS
Org.nr 925 231 398

info@phmgrou.no
www.phmgroup.no

# TILBUD EIENDOMSSERVICE
# Utført av PHM Norge AS

## Sameiet Jordal Terrasse



## OM SELSKAPET – PHM NORGE AS

PHM NORGE AS har eksistert siden 2019, men med flere selskaper med lang fartstid innenfor våre tjenesteområder. Målet vårt har fra dag en vært å kunne tilby våre kunder alt innen eiendomsdrift.
Vi arbeider hele tiden med å utvikle oss innen bransjen, og fremstår i dag som en totalleverandør innenfor vårt felt. Vi har i dag kunder oppdrag i alle store byer i Norge, Vi utvider stadig med flere kunder og nye områder.

## VÅRT FORMÅL – vi gjør drift og vedlikehold av eiendom enklere!

Med gode systemer for kommunikasjon, motiverte proaktive ansatte, tett oppfølging og rask responstid er være kunder fornøyd. PHM Norge AS har også et stort engasjement med fokus på miljø og sikkerhet.






**PHM Norge AS**
Stålfjæra 17
0975, Oslo

**E-post**
info@phmgroup.no

**Internett**
www.phm.no

## 1.1 Vesentlige kontaktforhold:

| | |
|---|---|
| Type kontrakt: | **Fastpris** |
| Periode: | Hele året |
| Fast oppmøte/frekvens: | Ukentlig (mandag, onsdag og fredag) |
| Personell: | Fast vaktmester fra PHM |
| Utstyr: | Leverandør holder alt standard utstyr |
| Rapportering: | Eget system for løpende rapportering |

## 1.2 Vaktmester ukentlig oppmøte – arbeidsbeskrivelse/frekvensplan

- Frekvensplan under er et forslag som vil bli revidert og spesifisert ved oppstart og kontinuerlig utviklet etter hvert som vaktmester blir kjent med bygningsmasse

Instruks tilpasses og settes opp etter egen befaring og gjennomgang av arealene
Forslag under er et eksempel som kan bygges videre på med individuelle tilpasninger

| FREKVENSPLAN | | |
|---|---|---|
| **OMRÅDE** | **OPPGAVE** | **KONTROLLFREKVENS** |
| **LØPENDE DRIFT & VEDLIKEHOLD** | | |
| **1.1 BYGG INN/UTVENDIG** | | |
| Lukkere, hengsler og låser på dører i fellersareal | Smøring/justering | Ukentlig, Større avvik rapporteres til oppdragsgiver |
| Lysøunkter ute og inne | Kontroll/skifte pære/rør/annet v/behov | Ukentlig |
| Felles søppelareal/brønner/containere | Kontroll/orden | Ukentlig |
| Inngangspartier/uteareal | Feiing/orden/søppel | Ukentlig |
| Etterlate gjenstander i felles areal | Håndtering/fjerning/Til fellesrom. Container best.etter avtale. Evt bortkjøring etter avtale | Ukentlig |
| Tagging | Kontroll/Fjernning/oppføl. | Større tagging rapporters, bestilling av und.lev v/behov |
| Bygningsmassen/fasade | Kontroll/inspeksjon | Ukentlig |
| Mindre reparasjoner/vedlikehold | Forfallende vedlikehold | Etter avtale/utføres v/behov |
| Varsling til styret/kundekontakt | Varsling v/ avvik | Sikres med bildedokumentasjon |
| **1.2 UTENDØRSANLEGG** | | |
| Utvendig fellesareal, gårdsrom og fortau | Søppelplukk av flyvesøppel | Ukentlig |
| Felles uteanlegg generelt | Inspisere for synlige feil, rapportering ved avvik | Ukentlig |
| Avfalldunker på området | Tømmes | Ukentlig |
| Tilgjengelige avløp/sluk innenfor nåhøyde | Renses | Ekstra kontroll på høsten v/ løvfall og på tak der det er tilgang (ikke tak der det kreves sikring) |
| Utvending kraner | Frostfrie/vanlige | av/på høst/vår kontroll |
| **1.3 VVS OG FYRINGSANLEGG** | | |
| Hovedsentral varmtvann og fyring | Service og effektmåling fra eksternt firma* | 1 gang pr år |
| Hovedsentral varmtvann og fyring | Kontroll for lekkasje, temperaturnivå(legionella), etterfylle vann | Ukentlig |
| Sirkulasjonspumper varmt vann | Kontroll | Ukentlig |
| Konroll fyrhus | Etterse anlegg | Servicepartner bestilles v/avvik |
| Lufting anlegg | v/lavt trykk /dårlig sirkulasjon | v/behov |
| **1.4 VANN & AVLØP** | | |
| Røranlegg på tilgjengelig fellesareal | Visuell inspeksjon med fokus på lekkasjer | Ukentlig |
| Avlese vannmålere | Notere div målinger/annet | 1 x pr mnd |
| **1.5 ELEKTO** | | |
| Hovedtavle og skap på fellesområde | Inspisere for synlige feil og varmegang | 1 x pr mnd |
| **1.6 SIKKERHET & BRANN** | | |
| Rømningsveier | Holdes åpne/kontroll/varsling | Ukentlig, Større avvik rapportes og sikres med bildedokumentasjon |
| Brannutstyr i fellesarealer | Kontroll av slukkeutstyr/varslere | Ukentlig, avvik rapportes og sikres med bildedokumentasjon |
| Hovedesentral | Kontroll feilmeldinger | Ukentlig, avvik rapportes og sikres med bildedokumentasjon |
| Nødlys/ledelys | Kontroll og utbedring v/feil & mangler | Ukentlig, avvik rapportes og sikres med bildedokumentasjon |
| Sprinklemalegg | Kontroll av trykk og loggføring | Ukentlig,,avvik rapportes og sikres med bildedokumentasjon, utbedring av servicepartner |
| Hovedtavler/teknisk rom | Etterses/varsling | Ukentlig, avvik rapportes og sikres med bildedokumentasjon |
| Sikkerhet - generelt | Proaktiv handling/varsling | |
| **1.7 VENTILASJON** | | |
| Anlegg | Kontroll og justering v/behov | 1 x pr mnd |
| Filter | Bytte v/behov eller etter fast frekvens | Etter avtale |



**PHM Norge AS**
Stålfjæra 17
0975, Oslo

**E-post**
info@phmgroup.no

**Internett**
www.phm.no

## 2.1 Pristilbud – faste tjenester

*2.1.1 Pristilbud for faste tjenester – 50% stilling*

| Vedlegg | | Type avtale | Frekvens | Periode | Pris / år | Pris /mnd |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **HELE ÅRET** | | | | | | |
| 1.2 | Vaktmester | Fast pris | Ukentlig | Hele året | kr 693 940 | kr 57 828 |
| | | | **FASTPRIS** | **(eks.mva)** | **kr 693 940** | **kr 57 828** |
| | | | **TOTAL FASTPRIS** | **SUM (eks.mva)** | **kr 693 940** | **kr 57 828** |

*2.1.1.2 Pristilbud for faste tjenester – 60% stilling*

| Vedlegg | | Type avtale | Frekvens | Periode | Pris / år | Pris /mnd |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **HELE ÅRET** | | | | | | |
| 1.2 | Vaktmester | Fast pris | Ukentlig | Hele året | kr 829 140 | kr 69 095 |
| | | | **FASTPRIS** | **(eks.mva)** | **kr 829 140** | **kr 69 095** |
| | | | **TOTAL FASTPRIS** | **SUM (eks.mva)** | **kr 829 140** | **kr 69 095** |

*2.1.2 andre tjenester vi kan tilby*

| Andre tjenester - etter avtale | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prosjekt** | **Type avtale** | **Frekvens** | **Periode** | **Pris prosjekt** |
| Service/vask av søppeldunker | Pr gang pr dunk | 1 x pr mnd | Hele året | Etter avtale |
| Ventilasjon | Fast avtale | v/behov | Årlig | etter avtale |
| Skadedyr | Fast avtale | v/behov | Abonnement | etter avtale |
| Håndverkertjenester | Pr.gang | v/behov | | etter avtale |
| Anleggsgartner | Prosjekt | Behov | Hele året | Etter avtale |
| Vårrengjøring | Pr gang | 1 x pr år | Vår | Etter avtale |
| Garasjevask | Pr gang | 1 x pr år | Vår | Etter avtale |

Presiseringer:

- Priser over er gitt eks.mva
- Renhold må ha tilgang til vann
- PHM forbeholder seg retten til å utføre en «nullstillingsvask» hvis behov
- Forbruksvarer som lysmateriell, nye led lamper, salt, filter, annet vil komme i tillegg
- Skulle dere ha behov for tjenester som ikke går innunder avtalen, dette gjelder:
    - maler, snekker, murer, gartner etc, ta kontakt med Alexander Blom
- Vakttelefon: Skulle det dukke opp noe som ikke kan vente utenom arbeidstiden har vi 24 timers vakt.

## 2.2 Andre relevante forhold

### *2.2.1 Faktura*

- Faste servicetjenester(vaktmester/renhold/grønt/vinter) faktureres med fast månedlig beløp
- Prosjekter og andre oppdrag faktureres etter utført arbeid
- Bestillingsoppdrag, avvik og materiellinnkjøp spesifiseres tydelig og sendes på egen faktura

### *2.2.2 Generelle avtale forhold*

- Se vedlegg 1 for generelle avtale forhold hva gjelder ansvarsforhold, forsikring, mislighold og avtalens varighet.

Oslo, 17.mars 2025
Med vennlig hilsen



Alexander Blom
Tlf: 4133 5658
Salg & Marked
PHM Norge AS

# Vedlegg 1 - generelle avtaleforhold

## Generelle avtaleforhold

### 1. Selskapsforhold og ansatte

PHM Norge AS er et registrert AS i Norge med følgende org.nr 925 231 398.
Alle ansatte i selskapet har yrkesskadeforsikring og bedriftshelsetjeneste.
Selskapet er godkjent renholds bedrift av arbeidstilsynet og har godkjent HMS system.

### 2. Forsikring og ansvar

PHM er ansvarlig for skade som voldes forsettlige eller uaktsomt under utføring av arbeid for kunden. PHM har ansvarsforsikringer opptil 15 mill. kr tegnet hos KLP Forsikring.
PHM skal overholde lover, offentlige forskrifter og eventuelle vedtak fra oppdragsgiver.

### 3. Sikkerhet

Alle ansatte i selskapet har taushetsplikt. Nøkler oppbevares i låsbart skap utenfor arbeidstid og er merket med et nøytralt nummerskilt. Alle ansatte i selskapet bærer uniform med firmalogo og ID kort.

### 4. Overtagelse

Ved overtagelse av kontrakt forutsettes det at eiendommen med dens utearealer er i alminnelig god stand i forhold til definerte oppgaver som skal utføres innenfor fast ramme.

### 5. Ansvarsbegrensninger

PHM har ikke ansvar for:
(i) Oppståtte feil, driftsavbrudd eller ødeleggelser som skyldes avbrudd i leveranse av strøm, vann, gass og annet tilsvarende fra ekstern leverandør
(ii) Servicearbeid av tekniske installasjoner eller bygninger som krever autorisasjon
(iii) Brannteknisk kontroll og andre årlige krevde ettersyn

### 6. Mislighold

Dersom PHM vesentlig misligholder sine forpliktelser kan oppdragsgiver heve avtalen med umiddelbar virkning. Hendelsen skal rettes skriftlig (epost). Ved Force Majeure, herunder streik og lockout, bortfaller PHM`s sine forpliktelser.

### 7. Avtalens varighet/regulering

Kontrakten er løpende med 1 måneders gjensidig oppsigelses frist fra den 1. i hver mnd de første 6 mnd av avtalen, etter dette er kontrakten er løpende med 3 måneders gjensidig oppsigelses frist, fra den 1. i hver mnd.
Kontrakten reguleres årlig etter gjennomgang av økning i våre driftskostander, lokale lønnsforhandlinger og lokale lover og forskrifter(f. eks bompenger, piggdekkavgift etc). Reguleringen tar utgangspunkt i indeksen ved kontraktsinngåelsen.
Oppsigelse skal skje skriftlig mellom partene (epost regnes som skriftlig).

Svar | Slett | Flytt til søppelpost | Marker

## Tilbud-Adecco

Fra Ane Bjur <Ane.Bjur@adecco.no> 17.03.2025 10:22
Til jordalterrasse@styrerommet.no <jordalterrasse@styrerommet.no>

2 vedlegg er inkludert i denne e-posten

Hei Kristin,

Da har jeg fått laget et tilbud til deg.
Som jeg nevnte på telefon så ganger du timelønn med 1.90 og da får du prisen som dere blir fakturert eks. mva.
Du kan godkjenne tilbudet på e-post om det ser bra ut, vi vil da sette i gang letingen etter rette kandidat.

# TILBUDSBREV

Tjenester innen bemanning
17.03.2025

# Sameiet Jordal Terrasse

**og**

Adecco

# Tilbud på tjenester innen bemanning og rekruttering

**Møte med kunden:**
Vi viser til et hyggelig samtale 14.03.2025, og oversender som avtalt tilbud på våre tjenester under.

Slik vi har forstått det har dere behov for en Vaktmester.
Adecco Norge AS er blant de ledende i landet innen rekruttering og bemanningsløsninger. I 2023 ble Adecco Select nominert som årets rekrutteringsbyrå i regi av Schibsted og FINN jobb. Vi kjenner markedet godt og har inngående kunnskap om din bransje. Et landsdekkende nettverk gjør at vi raskt kan finne kvalifisert personell. Adecco er opptatt av å ha nærhet til markedet via geografisk dekning og organisering, og med over 50 kontorer og avdelinger er vi den leverandøren med bredest tilstedeværelse i hele Norge. Med lokal tilknytning følger et stort nettverk av kunder, medarbeidere og ansatte som vi håper skal gjøre Adecco Norge til en god samarbeidspartner for Sameiet Jordal Terrasse i årene som kommer.

Å finne gode løsninger, se muligheter og helst levere mer enn forventet er det vi brenner for. La oss sikre at du får medarbeidere som både er kvalifisert og godt motivert for oppgavene som venter. Vår metodikk er basert på over 60 års erfaring fra Norge kombinert med internasjonal forskning. Våre leveranser er basert på grundig forarbeid og en kvalitetssikret prosess for å sikre deg det resultatet som dekker ditt behov. Rett person på rett plass, helt fra start, bidrar til å sikre suksess og redusere din risiko for fremtidige merkostnader.

Vi stiller gjerne i et møte for en gjennomgang og eventuelle avklaringer av vårt tilbud.

Det er Adecco Norge AS som ved en eventuell kontraktsinngåelse vil være kontraktspartner.
Adecco Norge AS er eiet av Adecco Group.

## PRISTILBUD OG BETALINGSVILKÅR

| Tilbudsområde | Stillingskategori | Presiseringer | Pris |
|---|---|---|---|
| **Vaktmester** | | 50-60% stilling | 1.90 kalkyle |

## Fakturering

Timeprisen er eks. mva. og inkluderer lønn til kandidaten, arbeidsgiveravgift, feriepenger, OTP, eventuelle sykepenger, forsikringer og andre sosiale kostnader. Adecco har arbeidsgiveransvaret, du som kunde har ansvaret for opplæring.

## Gyldighet

Tilbudet er gyldig i 20 dager fra dags dato. Avtalen er gyldig fra den datoen kontrakten godkjennes av kunden Sameiet Jordal Terrasse.

**Mvh**

**Ane Bjur**
Kundekonsulent
Transport og Logistikk Oslo, Asker og Bærum

**Adecco Norge**
Service & Solutions

**M** +47 41196755
**T** +47 23290000
**E** ane.bjur@adecco.no

Vedlegg:
Vedlegg 1 – Adeccos generelle vilkår

Adeccos generelle vilkår for utleie av arbeidskraft ("Vilkårene") regulerer det alminnelige kontraktsforholdet mellom innleier ("Innleier") og selskap i Adecco-Group Norge – utleier – ("Adecco").

Vilkårene følger vedlagt ordrebekreftelsen for det enkelte oppdrag og gjelder for utleie av arbeidstakere med mindre annet er uttrykkelig avtalt. Innleier bekrefter ved bestilling av hvert enkelt oppdrag å ha gjort seg kjent med og akseptert Vilkårene.

**1 Partenes representanter**

Partenes representanter skal ha fullmakt til å opptre på respektive parters vegne slik at innleieoppdraget kan gjennomføres best mulig og slik at Adecco kan gi Innleier best mulig bistand og service.

**2 Prioritet**

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal dokumentene gjelde i denne rekkefølge:

a) Ordrebekreftelsen for det enkelte oppdrag.
b) Adeccos generelle vilkår for utleie av arbeidskraft.

**3 Garantier og sertifiseringer**

3.1 Garantier

Adecco garanterer at det presenteres kandidat med kvalifikasjoner mv. som dekker Innleiers kravspesifikasjon. Eventuelle endringer i opprinnelig kravspesifikasjon skal skje etter avklaring med Innleier. Dersom Innleier likevel ikke er fornøyd med den medarbeideren Innleier har akseptert og dette ikke er begrunnet i et diskriminerende eller usaklig grunnlag, skal Adecco presentere ny kandidat for oppdraget dersom Innleier ønsker det. Dersom Innleier ønsker å gjøre garantien gjeldende skal Innleier varsle Adecco så snart det avdekkes at medarbeideren har manglende kvalifikasjoner.

Garantien gjelder uavhengig av om det foreligger mislighold, jf. punkt 14 under.

Adecco garanterer at medarbeidere minst får lønns- og arbeidsvilkår i samsvar med arbeidsmiljølovens likebehandlingsregler[1]. Dersom feil blir avdekket vil Adecco etter avklaring med Innleier etterbetale differansen så snart som mulig.

3.2 Sertifiseringer mv.

Adecco har et styringssystem som er sertifisert i henhold til flere ISO-standarder og er godkjent i flere kvalifiseringsordninger: LINK

Adecco er Revidert Arbeidsgiver (RA). RA er en revisjonsordning etablert av NHO Service og handel for bemanningsbedrifter og omfatter ekstern revisjon av sentrale rutiner og arbeidsgiverpraksis i henhold til forpliktelser etter arbeidsmiljøloven: LINK

**4 Bestilling, endring og oppsigelse mv.**

4.1 Bestilling og utvelgelse av kandidat

Adecco presenterer én kandidat i henhold til bestilling fra Innleier. Innleier er ansvarlig for å klargjøre sine krav til nødvendige faglige kvalifikasjoner og eventuelle personlige egenskaper før utvelgelse av kandidat iverksettes.

4.2 Ordrebekreftelse

Innleier mottar skriftlig ordrebekreftelse med angivelse av bl.a. medarbeiderens navn, avtalt varighet, arbeidssted, arbeidstid, mv. så snart Innleier har godkjent kandidat for oppdraget. Innleier skal gå gjennom ordrebekreftelsen og gi Adecco beskjed, uten ugrunnet opphold, om eventuelle feil eller mangler.

4.3 Endringer

Innleier kan ikke avtale endringer i oppdraget direkte med Adeccos medarbeidere uten etter skriftlig avtale med Adecco.

4.4 Forlengelse av oppdrag

Ønsker Innleier å forlenge oppdrag ut over avtalt periode, bør dette meddeles Adecco så tidlig som mulig. Adecco skal da forsøke å forlenge avtalen med den aktuelle medarbeideren. Forlengelsen bekreftes ved ny ordrebekreftelse dersom medarbeideren aksepterer tilbudet.

4.5 Oppsigelsesfrister

Ethvert bekreftet og/eller påbegynt oppdrag er forpliktende for begge parter. Oppdrag med en varighet på mer enn tre – 3 - måned kan sies opp med én - 1 - måneds oppsigelsesfrist regnet fra første dag i måneden etter at oppsigelsen er mottatt.

Dette gjelder også dersom relevante tilsynsmyndigheter, f.eks Arbeidstilsynet, skal fatte vedtak overfor innleier om at ulovlig innleie må opphøre.

4.6 Dokumentasjon på grunnlaget for innleie

Dersom grunnlaget for innleie er hjemlet i aml. § 14-12 (2) skal innleier på forespørsel fra bemanningsforetaket fremlegge dokumentasjon på at innleievirksomheten er bundet av tariffavtale inngått med fagforening med innstillingsrett, og at det er inngått avtale med tillitsvalgte om tidsbegrenset innleie. Dette slik at bemanningsforetaket kan oppfylle sin plikt overfor Arbeidstilsynet i henhold til aml. § 14-12 (2) annet punktum.

Det er innleier som er ansvarlig for å vurdere hvorvidt grunnlaget for innleie er lovlig. Dette gjelder alle grunnlag for innleie, og er ikke begrenset til innleie i henhold til aml. §14-12 (2).

Dersom innleier får pålegg om at ulovlig innleie skal opphøre fra relevante tilsynsmyndigheter (f.eks Arbeidstilsynet) opprettholdes innleiers betalingsforpliktelse i henhold til denne avtalens punkt 4.5.

**5 Likebehandlingsreglene – Innleiers opplysningsplikt mv.**

5.1 Lønns- og arbeidsvilkår

Innleier skal gi Adecco de opplysningene som er nødvendige for at Adecco skal kunne ivareta arbeidsmiljølovens eller statsansattelovens krav om likebehandling [2].

Opplysningene skal omfatte de vilkår som ville ha kommet til anvendelse dersom den utleide medarbeideren hadde vært ansatt hos Innleier for å utføre samme arbeid, når det gjelder:

c) arbeidstidens lengde og plassering
d) overtidsarbeid
e) varighet og plassering av pauser og hvileperioder
f) nattarbeid
g) feriefritid, feriepenger, fridager og godtgjøring på slike dager
h) lønn og utgiftsdekning

Adecco har taushetsplikt om opplysningene, og kan bare benytte disse til å sikre overholdelse av kravet om likebehandling.

5.2 Tilgang til Innleiers felles goder og tjenester

Innleier skal gi Adecco opplysninger om felles goder og tjenester som gjelder for Innleiers egne arbeidstakere, som for eksempel kantine, fellesrom for trening, garderober mv. Innleid medarbeider skal gis tilgang til felles goder og tjenester hos Innleier på samme vilkår[3] som Innleiers egne ansatte.

Alle kostnader ved tilgang til felles goder og tjenester bæres av Innleier direkte i samme utstrekning som Innleier dekker dette for sine egne ansatte.

5.3 Endringer

Innleier skal under hele oppdragsperioden holde Adecco løpende informert om forventede endringer i egne lønns- og arbeidsvilkår og felles goder og tjenester som er av betydning for likebehandling. Informasjon om eventuelle endringer skal gis tidligst mulig og senest før endringene trer i kraft for Innleiers egne ansatte.

5.4 Innsynsrett for medarbeider, Innleier og tillitsvalgte hos Innleier

Adecco vil etter krav fra den innleide medarbeideren gi innsyn[4] i nødvendige opplysninger for at han/hun kan vurdere om egne lønns- og arbeidsvilkår oppfyller kravet om likebehandling. Innsyn vil normalt omfatte opplysninger som Innleier har gitt Adecco om egne lønns- og arbeidsvilkår. Innsyn skal skje under taushetsplikt.

[1] Jf. aml. § 14-12 a.

[2] Jf. aml. § 14-12 b (1) og § 14-12 a, eller statsansatteloven § 11(6)
[3] Jf. aml. § 14-12 a (2), eventuelt statsansatteloven § 11(6).
[4] Jf. aml. § 14-12 b

Adecco skal, når Innleier ber om det, dokumentere hvilke lønns- og arbeidsvilkår som er avtalt med medarbeideren som leies ut til Innleier. Innleier skal, når egne tillitsvalgte ber om det [5], dokumentere hvilke lønns- og arbeidsvilkår som er avtalt mellom den innleide medarbeideren og Adecco. Opplysningene kan bare benyttes til å sikre eller undersøke overholdelse av kravet om likebehandling eller å oppfylle plikter etter likebehandlingsreglene. Innleier og tillitsvalgte hos Innleier har taushetsplikt[6] om opplysningene.
Opplysningene skal [7]slettes så snart formålet med innsynet er oppfylt.

**6 Solidaransvar**

Innleier og Adecco er [8]solidarisk ansvarlig for utbetaling av riktig lønn, feriepenger og annen godtgjøring til utleid medarbeider etter arbeidsmiljølovens krav om likebehandling.

Er Innleier forpliktet til å oppfylle solidaransvaret kan Innleier søke regress hos Adecco for alle kostnader i denne forbindelse, med mindre kravet skyldes uriktige eller ufullstendige opplysninger fra Innleier av betydning for likebehandling [9].

**7 Arbeidstid og overtidsarbeid**

Innleier skal sørge for at innleide medarbeideres arbeidstid er i samsvar med bestemmelsene i arbeidsmiljøloven[10]. Ved behov for overtidsarbeid skal samtykke innhentes fra Adeccos kontaktperson før overtidsarbeidet starter.

**8 Pris og betalingsbetingelser**

8.1 Pris

Adeccos priser er basert på likebehandlingsreglene og betinget av at Innleier har gitt korrekte og fullstendige opplysninger om lønns- og arbeidsvilkår av betydning for likebehandling [11].

Adeccos priser per arbeidstime inkluderer den utleide medarbeiderens lønn, feriepenger, yrkesskadeforsikring, arbeidsgivers andel av folketrygden, OTP [12], administrasjon samt fortjeneste. I tillegg til timeprisen faktureres etter avtalt kalkyle særskilt for eventuelle overtids-, skift-, og ulempetillegg, helligdagsgodtgjørelse, godtgjørelse på fridager og andre lønnsgoder som følger av likebehandlingsreglene.

Adeccos priser angis eksklusive merverdiavgift, med mindre annet fremgår av ordrebekreftelsen.

Ved endringer i lønns- og arbeidsvilkår for Innleierens egne ansatte av betydning for medarbeiderens rettigheter etter likebehandlingsreglene i oppdragsperioden, reguleres grunnlaget for timeprisen forholdsmessig. Tilsvarende gjelder dersom endringer i det konkrete oppdraget gir medarbeideren rett til bedre betingelser etter likebehandlingsreglene. Dersom Innleier ikke har gitt korrekte og fullstendige opplysninger, eller Innleieren ikke tidsnok informerer Adecco om relevante endringer i egne lønns- og arbeidsvilkår, kan Adecco endre prisen med tilbakevirkende kraft og kreve tilsvarende etterbetaling.

Ved endringer i lov eller forskrift eller pålegg fra offentlig myndighet som medfører økte kostnader for Adecco, kan Adecco justere pris og/eller andre vilkår tilsvarende kostnadsøkningen for det enkelte oppdraget. Innleier kan kreve merkostnadene dokumentert. Justeringen skjer med virkning fra tidspunktet lov, forskrift eller pålegg trer i kraft.

Ordinær prisregulering finner sted i januar hvert år.

8.2 Betaling

Fakturering skjer etterskuddsvis og normalt hver 14. dag i henhold til attestert fakturagrunnlag (timelister). Innleier faktureres for minimum fem – 5 – arbeidstimer per dag per oppdrag. I tillegg faktureres for eventuelle øvrige rettigheter i henhold til likebehandlingsreglene, herunder helligdagsgodtgjørelse og betalte fridager, jf. punkt 5.1 over.

Betaling skal skje innen 10 dager etter mottatt faktura, om ikke annet er avtalt. Ved forsinket betaling belastes forsinkelsesrente etter de til enhver tid gjeldende regler.

Fakturagebyr belastes etter de til enhver tid gjeldende satser. Alle utlegg Adecco viderefakturerer, faktureres kunde med 15% administrasjonsgebyr.

8.3 Rekrutteringstjenester

Hvis Innleier ansetter medarbeider som har vært utleid fra Adecco til Innleier og innleieoppdraget i realiteten var et rekrutteringsoppdrag, faktureres rekrutteringstjenesten med standard pris for rekrutteringsoppdrag per tiden 390 (timer) x timelønn i innleieperioden. For øvrig gjelder Adeccos gjeldende generelle vilkår for rekruttering så langt de passer: LINK

Tilsvarende gjelder ved ansettelse av utenlandske medarbeidere (fra land utenfor Skandinavia), dog faktureres et tillegg til honoraret som følger av gjeldende forretningsvilkår på 15 % av medarbeiderens forventede totale årlige godtgjørelse.

**9 Timelister**

Timeregistrering for arbeid utført av Adeccos utleide medarbeidere skjer normalt elektronisk og ukentlig via Adeccos webtimeløsning; https:\\time.adecco.no.

Innleier skal kontrollere mottatte timelister før listene godkjennes og signeres. Godkjente timelister skal være Adecco i hende hver mandag innen kl. 14:00. Timelister mottatt innen fristen anses som godkjente og endelige, og kan ikke endres med mindre Innleier kan godtgjøre at timelistene ikke er korrekte og/eller fullstendige. Unnlater Innleier å godkjenne timeliste innen fristen, mandag kl. 14:00, anses de som godkjente, og anvises til fakturering og lønnsutbetaling til medarbeideren.

Innsigelser til utfylte timelister skal skje skriftlig og være mottatt av Adecco innen syv – 7 – kalenderdager etter fakturadato. Innsigelser etter fristen hensyntas ikke.

**10 Ansvar, daglig ledelse og oppfølging samt arbeidsresultatet**

Adeccos ansvar er å foreta en forsvarlig utvelgelse av medarbeider ved at nødvendig kompetanse er i samsvar med oppdragsgivers kravspesifikasjon. Utleide medarbeidere er underlagt Innleiers daglige ledelse og kontroll, herunder instruksjonsmyndighet, og skal arbeide integrert i Innleiers virksomhet. Innleier er ansvarlig for at forholdene er lagt til rette for at den utleide medarbeideren får utført sitt arbeid. Adecco er ikke ansvarlig for arbeidsresultatet. Innleier er selv ansvarlig for eventuelle mangler ved arbeidsutførelsen og skade eller tap den innleide medarbeideren måtte påføre Innleier eller tredjepart.

Adeccos medarbeidere skal følge Innleiers reglement og instrukser. Adeccos medarbeidere skal ikke uten Adeccos skriftlige samtykke arbeide med eller ha ansvar for nøkler/nøkkelkort, penger og verdipapirer.

**11 Ansvar for Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS) mv.**

Innleier[13] er hovedbedrift og er ansvarlig for samordning av helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeidet. Innleier er blant annet ansvarlig for at innleide medarbeidere er sikret et fullt forsvarlig arbeidsmiljø[14] og at innleide medarbeideres arbeidstid[15] er i samsvar med gjeldende regler.

Innleid medarbeider skal tilpasse seg og etterleve Innleiers sikkerhetsinstrukser, arbeidsreglement mv. Innleier skal informere, lære opp og kontrollere innleide medarbeidere på samme måte som egne ansatte. Blant annet skal Innleier gi informasjon om bedriftens HMS-system, at medarbeideren er omfattet av Innleierens vernetjeneste og hvem som er medarbeiderens lokale verneombud hos Innleieren.

Innleier[16] bekrefter at egen virksomhet oppfyller kravene i internkontrollforskriften, herunder at farer og problemer kartlegges og at virksomheten på denne bakgrunn vurderer risiko, samt utarbeider planer og tiltak for å redusere risikoforholdene. Innleier skal på forespørsel dokumentere overholdelse av nevnte krav.

Dersom Innleier ikke kan bekrefte dette, skal Adecco gis beskjed senest 24 timer etter mottatt ordrebekreftelse. Adecco vil da foreta egen nødvendig risikovurdering av Innleiers virksomhet.
Se utdypende informasjon i vårt dokument HMS-krav til innleier: LINK.

Adecco, herunder HMS-leder, verneombud og bedriftshelsetjenesten, skal gis anledning til å kontakte Innleiers vernetjeneste og ved behov gis adgang til Innleiers virksomhet for å kartlegge arbeidsmiljøet.

[5] Jf. aml. § 14-12 b
[6] Jf. aml. § 14-12 b (5)
[7] Jf. personopplysningsloven § 28
[8] Jf. aml. § 14-12 c
[9] Jf. punkt 5.1
[10] Jf. aml. kap. 10, jf. aml § 2-2 (1) c)
[11] Jf. punkt 5.1
[12] Jf. Lov om obligatorisk tjenestepensjon
[13] Jf. aml. § 2-2 (2)
[14] Jf. aml. § 2-2 (a)
[15] Jf. aml. § 2-2 (c)
[16] Jf. Internkontrollforskriften § 5

**12 Taushetsplikt**

Informasjon partene utveksler skal ikke videreformidles på noen måte til tredjepart uten den annen parts skriftlige samtykke. Dette gjelder også etter oppdragets avslutning. Adeccos medarbeidere er underlagt taushetsplikt om bedriftshemmeligheter og for øvrig beskrivelser, oppskrifter, modeller, personlige opplysninger etc. som medarbeideren får kjennskap til i oppdrag hos Innleier.

**13 Rettigheter til resultatet**

Innleier har opphavs- og eiendomsrett til resultatet av arbeid utført av Adeccos medarbeider for Innleier, dersom annet ikke er avtalt.

Partene står fritt til å utnytte generell knowhow, fagkunnskap mv. partene og deres medarbeidere opparbeider seg i forbindelse med oppdraget. Dette gjelder ikke konkurransesensitiv informasjon

**14 Behandling av personopplysninger**

14.1 Forpliktelser

Hver av partene skal oppfylle sine forpliktelser i henhold til gjeldende personvernlovgivning om behandling av personopplysninger i forbindelse med sine aktiviteter under disse Vilkårene og/eller i forbindelse med tjenestene.

14.2 Behandlingsansvarlige

Partene anerkjenner og er enig i at hver av partene er selvstendig behandlingsansvarlige for egen behandling av personopplysninger i forbindelse med levering og mottak av tjenestene.

14.3 Ansvar

Hver av partene har ansvar for å:

a) gi all nødvendig informasjon til personer, inkludert egne ansatte, innleide og representanter, i den grad deres personopplysninger må utleveres eller behandles av den annen part i forbindelse med tjenestene; og
b) sikre at det foreligger rettslig behandlingsgrunnlag etter gjeldende personvernlovgivning for deling av personopplysninger mellom partene.

14.4 Samtykke

Innleier er innforstått med at det, når det er relevant for å kunne dra nytte av visse verdiøkende tjenester (for eksempel online tjenester og system for administrering), må gis samtykke til tilleggsbetingelser, bruksvilkår og/eller personvernerklæringer utstedt av Adecco eller dets partnere/leverandører.

Nærmere informasjon om personvern finnes på våre hjemmesider http://www.adecco.no/personvern/

**15 Utleiers mislighold**

15.1 Reklamasjon

Reklamasjon fra Innleier vedrørende dokumentert mislighold, skal omgående og skriftlig meddeles til Adeccos representant. Mislighold kan ikke påberopes dersom slik reklamasjon ikke foreligger.

15.2 Retting av mangler

Innleier og Adecco kan kreve mangler ved utvelgelsen av medarbeider rettet ved å kreve erstattet den aktuelle medarbeideren dersom dette kan skje uten urimelig ulempe eller kostnad.

15.3 Erstatning

Adeccos ansvar er å foreta en forsvarlig utvelgelse av medarbeider ved at nødvendig kompetanse er i samsvar med oppdragsgivers kravspesifikasjon. Adeccos ansvar er begrenset til direkte økonomisk tap som følge av dokumentert uaktsomhet i utvelgelsesprosessen.

Adecco er ikke ansvarlig for indirekte tap og konsekvenstap, herunder erstattes ikke driftstap, avsavnstap og erstatning overfor tredjepart.

Innleier er selv ansvarlig for eventuelle skader, tap eller mangler ved arbeidsutførelse den innleide ved feil eller forsømmelser måtte påføre Innleier eller tredjepart ved utførelsen av arbeidet hos Innleier.

Skader forvoldt ved brann eller eksplosjon erstattes ikke. Tap av nøkler/adgangskort til Innleiers lokaler er Innleiers ansvar dersom annet ikke er avtalt.

Adeccos ansvar per oppdrag er begrenset til de forhold som dekkes av standard bransjeforsikringer, og under enhver omstendighet begrenset til et samlet beløp på NOK 1 000 000 per oppdrag.

15.4 Heving

Dersom Adecco vesentlig misligholder sine forpliktelser etter Vilkårene, og misligholdet ikke er rettet innen avtalte frister, kan Innleier heve avtalen (dvs. det konkrete oppdraget).

15.5 Misligholdsbeføyelser ved flere oppdrag

Ved inngåelse av avtaler som består av flere oppdrag vil mislighold av et oppdrag bare gi rett til heving eller andre misligholdsbeføyelser mot oppdraget som er misligholdt. Partenes kontraktsforpliktelser for øvrige består uendret og misligholdsbeføyelser kan ikke gjøres gjeldende for øvrige oppdrag.

**16 Innleiers mislighold**

16.1 Misligholdt informasjonsplikt

Innleier er objektivt ansvarlig for ethvert økonomisk tap som følge av mislighold av plikten til å gi Adecco opplysninger som er nødvendig for likebehandling av lønns- og arbeidsvilkår under hele oppdragets varighet [17].

Adecco kan heve det aktuelle oppdraget og/eller kreve erstatning for økonomiske tap, dersom Innleier ikke etterkommer krav om nødvendig dokumentasjon om lønns- og arbeidsvilkår innen tre arbeidsdager etter at skriftlig forespørsel er mottatt.

For det tilfellet at relevante tilsynsmyndigheter (f.eks. Arbeidstilsynet) gir pålegg eller treffer enkeltvedtak for gjennomføring og i medhold av aml. §14-12 a første ledd og §14-12 b første ledd, og dette skyldes at tilsynsmyndighetene eller eventuelle domstoler kommer til at arbeidstaker ikke har fått de vilkår som ville kommet til anvendelse dersom vedkommende hadde vært direkte ansatt hos innleier for å utføre samme arbeid, og differansen kan spores tilbake til feilaktig eller mangelfulle opplysninger bemanningsforetaket har mottatt fra innleier, skal innleier svare for de kostnader bemanningsforetaket påføres i denne forbindelse. Dette omfatter kostnader til erstatning av lønn, overtid, feriepenger, godtgjørelse på fridager samt utgiftsdekning i henhold til aml. §14-12 a første ledd bokstav b, e og f, samt andre kostnader bemanningsforetaket måtte ha i forbindelse med saken slik som advokatbistand og eventuelt tvangsmulkt og overtredelsesgebyr.

16.2 Forsinket betaling

Ved forsinket betaling kan Adecco holde tilbake sin ytelse til betaling finner sted. Ved vesentlig mislighold kan Adecco heve det aktuelle oppdraget. Hvis Innleier ikke betaler innen syv dager etter mottatt skriftlig varsel, kan Adecco heve det aktuelle oppdraget.

Ved betalingsmislighold svares morarenter i henhold til lov om renter ved forsinket betaling.

Dersom Adecco hever avtalen (dvs. det aktuelle oppdraget) med grunnlag i betalingsmislighold, kan Adecco kreve erstatning etter erstatningsrettslige regler og prinsipper.

16.3 Øvrige mangler

Ved øvrige mangler knyttet til oppdragsgivers virksomhet, for eksempel brudd på HMS-regler, gjelder alminnelige misligholdsbeføyelser.

**17 Forsikringer**

Adecco har tegnet lovpålagt yrkesskade- og pensjonsforsikring for alle medarbeidere.

Innleier er selv ansvarlig for å tegne nødvendige forsikringer for egen virksomhets drift, personell, utstyr og eiendom.

**18 Force Majeure**

Ved force majeure – herunder streiker og lockout - bortfaller partenes forpliktelser så lenge force majeure situasjonen varer. Ved streik skal Innleier holde Adecco løpende orientert om behovet for fortsatt innleie.

**19 Tvister**

Innleie etter disse Vilkårene reguleres av norsk rett. Eventuelle tvister skal søkes løst i minnelighet. Dersom forhandlinger ikke fører frem, kan partene bringe tvisten inn for Oslo Tingrett som vedtatt verneting.

[17] Jf. punkt 5.1

# HMS-KRAV TIL INNLEIER

**Ansvar**
Adecco er en ansvarlig arbeidsgiver, og skal tilby et trygt og sikkert arbeidsmiljø for sine medarbeidere med utgangspunkt i følgende forhold:

- Innleier er hovedbedrift og skal sørge for samordning av HMS-arbeid.
- Innleier skal sikre Adeccos medarbeidere en fullt forsvarlig arbeidsplass.
- Adeccos medarbeidere arbeider under innleiers ledelse, og har rett til å varsle om kritikkverdige forhold i innleiers virksomhet.
- Dersom noen av våre medarbeidere skulle få redusert arbeidsevne i løpet av oppdrag hos innleier ønsker Adecco å vurdere mulighet for tilrettelagt arbeid i samarbeid med innleier.

For å bidra til dette må innleier alltid gjøre Adecco kjent med relevant risikovurdering, krav til bruk av personlig verneutstyr og annen informasjon som er vesentlig for medarbeiders arbeidsmiljø.

**Risiko**
Adecco forventer at innleier oppfyller alle krav i gjeldende HMS-bestemmelser, blant annet:

- Gjennomfører nødvendig kartlegging og vurdering av risiko.
- Utarbeider planer og iverksetter tiltak som reduserer risiko.
- Gjennomfører Sikker Jobb Analyse (SJA) for risikofylte arbeidsoperasjoner.
- Har plan for sikker bruk av maskiner og utstyr som skal benyttes.
- Har tilgjengelig oppdaterte sikkerhetsdatablad for helseskadelige kjemikalier som er i bruk.
- Sørger for at arbeidstiden til Adeccos medarbeidere er i samsvar med bestemmelsene i arbeidsmiljøloven og at overtidsarbeid alltid er godkjent av Adecco.

Ved behov skal Adecco gis anledning til å kontakte innleiers vernetjeneste og adgang til innleiers virksomhet for å kartlegge arbeidsmiljøet.

**Opplæring**
Innleier skal informere, lære opp og kontrollere Adeccos medarbeidere på samme måte som egne ansatte. Dette må gjøres på et språk som Adeccos medarbeider forstår og innebærer blant annet:

- Instruksjon for sikker utførelse av arbeidet, og spesielt:
  - Nødvendig opplæring på spesifikke maskiner og utstyr som skal benyttes. Slik opplæring skal gjennomføres uavhengig av sertifikat/kompetansebevis og må kunne dokumenteres.
  - Informasjon om eventuell helserisiko på arbeidsplassen, nødvendige vernetiltak, og opplæring i sikker bruk av pålagt verneutstyr.
  - Gjennomgang av handlingsplan ved ulykker, inkludert informasjon om hvordan uønskede hendelser skal håndteres og viktige telefonnumre for varsling.
- Informasjon om plassering av brannvern- og førstehjelpsutstyr.
- Informasjon om hvem som er medarbeiderens stedlige verneombud.
- Informasjon om hvor stoffkartotek med sikkerhetsdatablad finnes.
- Informasjon om stedlig rutine for avfallshåndtering.
- Informasjon om andre kritiske rutiner som skal følges på arbeidsplassen.

**Varsling av alvorlige hendelser og kriser**
Alvorlige hendelser eller andre mulige kriser som berører Adecco skal alltid varsles umiddelbart til beredskapstelefon **232 90 112**.

Dette gjelder spesielt:

- Ulykker og andre hendelser der menneskeliv har gått tapt eller det er fare for at liv kan gå tapt.
- Ulykker og andre hendelser hvor mennesker kommer alvorlig til skade.
- Arbeidsforhold som medfører fare for liv og helse.
- Hendelser som kan medføre betydelig skade på miljøet.
- Hendelser som kan medføre betydelig materielle skader.
- Hendelser som kan medføre betydelig medieoppmerksomhet.
- Hendelser som kan medføre betydelig økonomiske tap.

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold brannsikring | -739 435 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -6 179 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -44 455 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -242 855 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -401 647 |
| Egenandel forsikring | -27 250 |
| Kostnader dugnader | -3 641 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-18 553 718** |

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

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -4 013 014 |
| Feieavgift | -4 896 |
| Renovasjonsavgift | -1 306 237 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-5 324 147** |

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

| | |
|---|---|
| Container | -149 519 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -68 567 |
| Håndverktøy | -8 053 |
| Datautstyr | -49 109 |
| Annet driftsmateriale | -34 317 |
| Vaktmestertjenester | -1 190 318 |
| Vakthold | -6 000 |
| Renhold ved firmaer | -544 329 |
| Andre fremmede tjenester | -63 363 |
| Kontor- og datarekvisita | -56 521 |
| Trykksaker | -31 426 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -74 073 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -16 581 |
| Andre kontorkostnader | -153 723 |
| Telefon u/mva | -13 861 |
| Porto | -10 875 |
| Gave, ikke fradragsberettiget | -529 |
| Bank- og kortgebyr | -8 310 |
| Øreavrunding | 1 |
| Velferdskostnader | -18 634 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-2 498 106** |

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

| | |
|---|---|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 756 992 |
| Renter bank | 168 300 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 4 930 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **930 222** |

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

| | |
|---|---|
| Renter på leverandørgjeld | -8 869 |

**Karlsens Vaktmestertjeneste AS**
John G. Mattesons vei 4
0687 Oslo
Foretaksregisteret: NO 997 323 866 MVA
Telefon: 22536003
E-post: post@kvt.no

# FAKTURA

Sameiet Jordal Terrasse
v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Fakturanr.: 4200
Fakturadato: 2023-08-25
Kundenr.: 10106

**Betalingsinformasjon**
Forfallsdato: 2023-09-15
Kontonummer: 1503.23.47603
KID: 0420018
**NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.**

Ordrenummer: 1897
Vår kontakt: Asle Kristoffersen
Leveransested: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO, Norge

Ordredato: 2023-08-09
Leveransedato: 2023-08-09

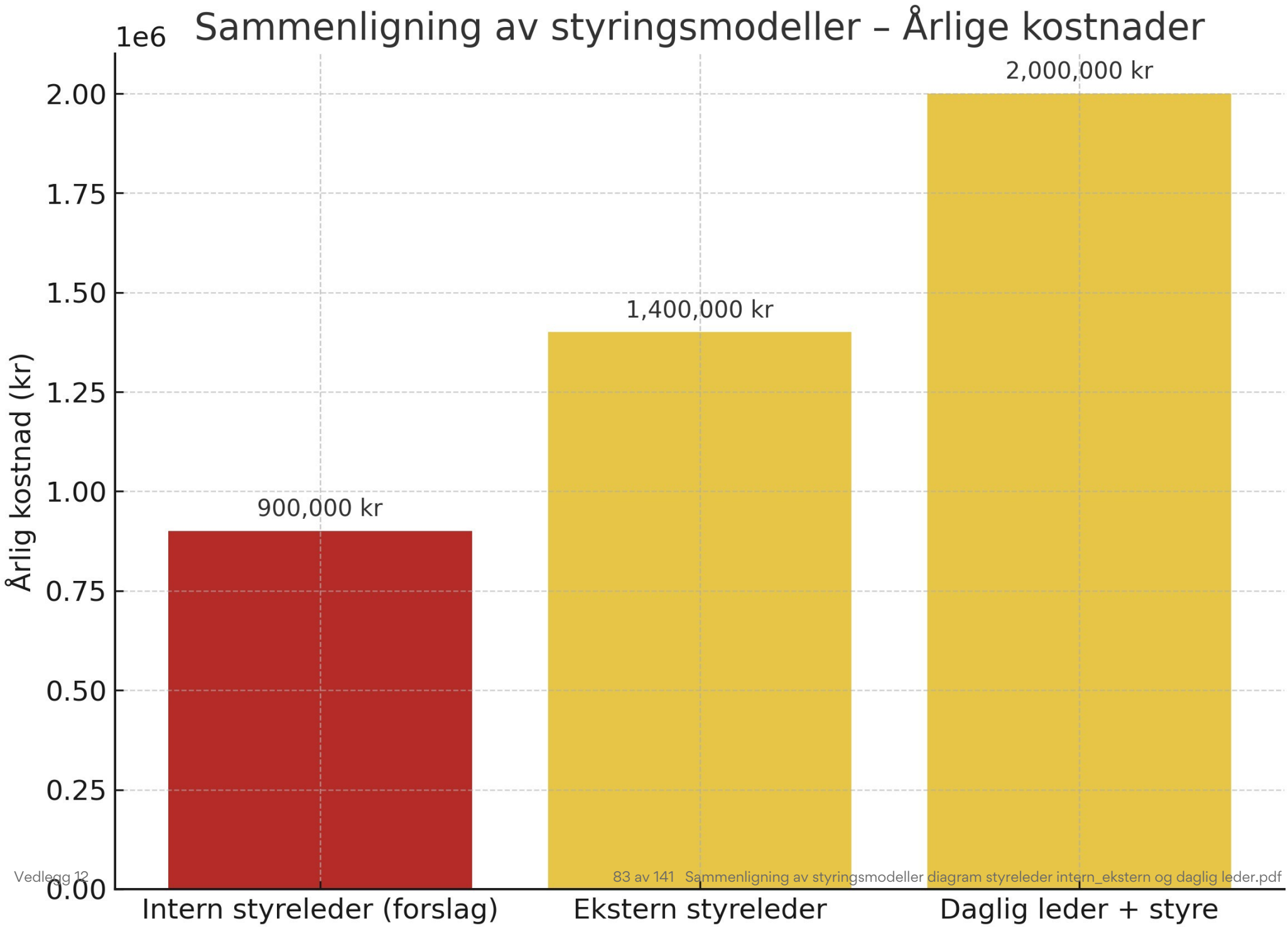
Vikar for Hans Jakob - uke 28,29,30 og 31.

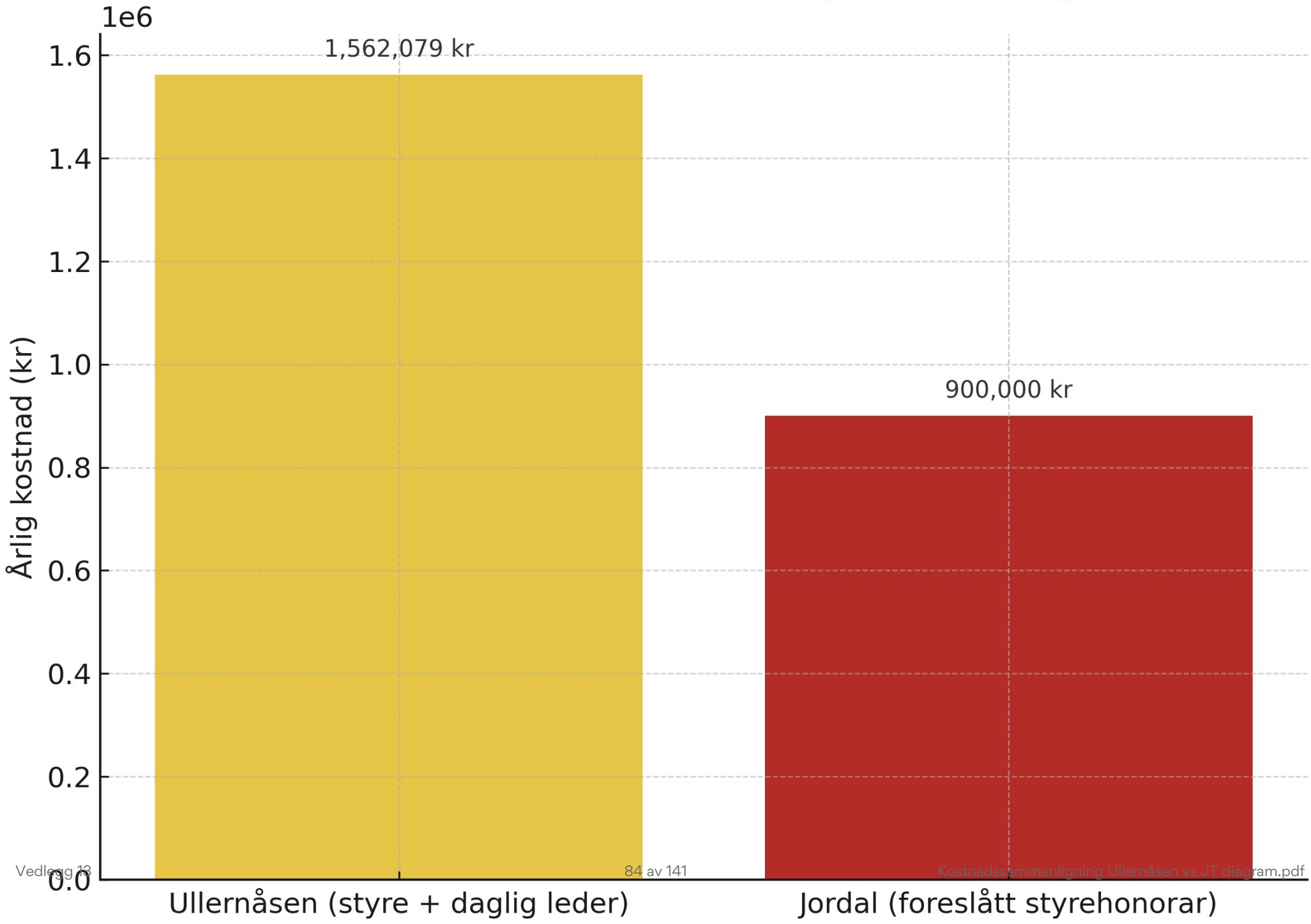
Evt. spørsmål vedr. faktura kan rettes til Asle Kristoffersen, asle@kvt.no, mobil 922 19 31

| *Produktnr.* | *Beskrivelse* | *Antall* | *Enh.pris (ekskl. mva)* | *Beløp (ekskl. mva)* | *Mva (25 %)* | *Beløp (inkl. mva)* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | HMS tillegg pr. uke | 4 | 550,00 | 2 200,00 | 550,00 | 2 750,00 |
| | Telefonberedskap pr. uke | 4 | 1 700,00 | 6 800,00 | 1 700,00 | 8 500,00 |
| | CFL TCS 7W/827 G23 2ST 2P kompakt lysrør | 10 | 46,00 | 460,00 | 115,00 | 575,00 |
| 107 | Servicebil | 20 | 500,00 | 10 000,00 | 2 500,00 | 12 500,00 |
| 128 | Arbeidstimer ordinær pr. time | 39 | 520,00 | 20 280,00 | 5 070,00 | 25 350,00 |
| Sum | | | | 39 740,00 | 9 935,00 | 49 675,00 |
| **Betales til bankkonto 1503.23.47603 , KID: 0420018** | | | | | | **NOK 49 675,00** |

| Kategori | Eksempler på oppgaver | Hyppighet | Anslått tidsbruk per uke |
|---|---|---|---|
| Daglig drift | Besvare e-post, telefon, SMS, beboerhenvendelser | Daglig (10–20 henvendelser) | 12–15 timer |
| Kommunikasjon/informasjon | Oppdatere Vibbo, lage informasjonsbrev, håndtere klager, skrive varsler | Ukentlig | 5–6 timer |
| Økonomi og kontrakter | Fakturakontroll, avtaleoppfølging, forhandling med leverandører | Ukentlig | 2–4 timer |
| Forsikringssaker | Meldinger, oppfølging, kontakt med takstmenn og håndverkere | Løpende | 1–2 timer |
| Prosjektledelse | Rehabilitering: møter med PROBEA, OMB, følge opp fremdrift og økonomi | Ukentlig/daglig | 6–8 timer |
| Personalansvar | Oppfølging av vaktmester, ansettelse, oppfølging vikar, arbeidsmiljø | Ved behov | 1–2 timer |
| Styremøter | Forberedelse, møteavvikling, protokoller, effektuering | Månedlig | 3–5 timer |
| Årsmøter og beboermøter | Forberedelser, sakslister, dokumenter, møteledelse | Periodisk | 30 – 35 timer pr møte |
| Juridiske saker | Rettssak om sykkelbod, oppfølging med advokat, garasjeseksjon m.v. | Ved behov | 1–3 timer |
| Annet | Brannvern, elbillading, døråpnere, portsystem, garasjeoversikt m.m. | Løpende | 2–3 timer |

Sum estimert total tidsbruk for styreleder: mer enn 40 timer per uke


Sammenligning av styringsmodeller – Årlige kostnader
1e6
2.00
1.75
1.50
1.25
1.00
0.75
0.50
0.25
0.00
Årlig kostnad (kr)
900,000 kr
1,400,000 kr
2,000,000 kr
Intern styreleder (forslag)
Ekstern styreleder
Daglig leder + styre


Årlig kostnad: Ullernåsen vs. foreslått styrehonorar i Jordal Terrasse
1e6
1.6
1.4
1.2
1.0
0.8
0.6
0.4
0.2
0.0
Årlig kostnad (kr)
1,562,079 kr
900,000 kr
Ullernåsen (styre + daglig leder)
Jordal (foreslått styrehonorar)

**OBOS Hovedkontor**
Hammersborg torg 1
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 55 00
www.obos.no

Foretaksregisteret
NO 937 052 766 MVA

# UTTALELSE OM TRENDER KNYTTET TIL DRIFT OG LEDELSE AV BOLIGSELSKAPER FORVALTET AV OBOS

## Bakgrunn

Regelmessig blir vi i OBOS Eiendomsforvaltning AS kontaktet av styrer og valgkomiteer, som lurer på hva gjennomsnittlige honorarer er for styrer, hvor vanlig det er med styreleder som ikke bor i borettslag og om det er vanlig med daglige ledere. Vi blir også spurt om mengde arbeid og kompleksiteten i styrearbeider og prosjekter. Med andre ord lurer man på hva som er vanlig knyttet til den daglige ledelsen eller driften av et boligselskap, og kostnader knyttet til dette.

## Vurdering av trender de siste årene pr. juni 2025

Det er viktig å understreke at det er store individuelle forskjeller mellom kundene våre, også mellom de som tilsynelatende er sammenlignbare. Vi forsøker med denne uttalelsen å belyse noen trender vi på generelt grunnlag observerer blant våre kunder, som forhåpentligvis kan være til nytte for både styrer og beslutningstakere (eiere på årsmøter/generalforsamlinger).

Vi har i lengre tid sett en klar økning i bruk av såkalte profesjonelle eksterne styreledere, altså styreledere som selger sine tjenester på fulltids- eller deltidsbasis og bor ikke i boligselskapet. Årsakene til trenden kan være mange, men vi opplever at krevende rekruttering til vervet pga. det juridiske ansvaret er en del av bildet. En viktigere årsak er allikevel to andre trender vi observerer. En vesentlig økning av henvendelser fra beboere og generelt økt kompleksitet i styrearbeidet. Dette skyldes blant annet knyttet til store vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter, som blir mer vanlig i tråd med behov for eldre bygningsmasser og/eller krav fra myndigheter.

Det gir et behov for økt profesjonalisering av driften, hvor noen av «ildsjelene» opplever at de kommer litt til kort eller at tiden ikke strekker til fore de høykompetente ressursene i styret. Vi ser også en trend at ressursene i styrene verdsetter fritiden sin høyere, og i tråd med trender med redusert dugnadsånd (hvor verv går mindre på rundgang) forventes det en høyere kompensasjon for tiden sin. Noen av de største boligselskapene har både daglig ledere og kontormedarbeidere, som styrer den daglige driften. Gjerne i kombinasjon med fast ansatte vaktmestere og driftsledere. Faste ansettelser er generelt ikke en økende trend, men vi ser at flere større selskaper vurdere dette som en del av mulighetsbildet knyttet til ledelse av selskapene.

**OBOS Hovedkontor**
Hammersborg torg 1
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 55 00
www.obos.no

Foretaksregisteret
NO 937 052 766 MVA

## Innspill fra OBOS Eiendomsforvaltning

Vi tror det aller viktigste for et styre i et boligselskap, er at det består av motiverte styremedlemmer. Vi tror det både er en verdi og en fordel at et styre består av forskjellige personligheter og kompetanser, som forhåpentligvis kan utfylle hverandre på en god måte og sammen representerer beboermassen. Sammen skal de løse fellesskapets interesser på en best mulig måte, og for å klare det trenger man alltid tilstrekkelig tillit og nødvendig kompetanse. Denne kan man ha innad i styret/boligselskapet, eller man knytter seg til det via rådgivere eller ansatte. På den måten kan de forvalte eiernes viktigste økonomiske investering, og løse både kortsiktige og langsiktige utfordringer man står ovenfor.

Styrene trenger rett og slett å kjenne seg verdsatt både pga. verdiene de tar ansvar for, og for tiden man selv investerer i arbeidet. Samtidig som eierne skal kunne stille fornuftige krav til sitt styre, inkludert god kommunikasjon mellom de faste årlige møtepunktene. Vi tror dette fører til god trygghet for alle involverte.

Vi har helt bevisst unngått å nevne tall i denne generelle uttalelsen, men vi håper den gir et representativt bilde av trender og behov knyttet til drift og ledelse av boligselskap.

Med vennlig hilsen
På vegne av OBOS Eiendomsforvaltning

**Anders Thorud,** avdelingsleder
**OBOS Eiendomsforvaltning AS, Forretningsstøtte**

Freserveien 1| Pb.6666, St.Olavs plass, 0129 Oslo
22 86 55 00 | www.obos.no |www.styrerommet.no| www.vibbo.no

**Visjon:** OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer
**Verdier:** **S**kikkelig – **K**valitetsbevisst – **O**ffensiv – **L**ønnsom – **E**ngasjert
**Kundeløftet**: Vi møter deg med et smil – Vi lytter til dine behov – Vi gir deg alltid et svar – Vi holder det vi lover

**Dato:** 11. april 2025

# Forslag til sak på årsmøtet:

## Redegjørelse for fordelingen av styrehonorar for regnskapsårene 2023 og 2024

### *Bakgrunn for saken:*

Som seksjonseier i Sameiet Jordal Terrasse ønsker jeg at årsmøtet skal få en redegjørelse for hvordan det vedtatte styrehonoraret, som utgjør ca. 500 000 kr årlig, er blitt fordelt mellom de ulike styrevervene (styreleder, nestleder, styremedlemmer og varamedlemmer) for regnskapsårene 2023 og 2024.

### *Begrunnelse:*

1. **Økonomisk betydning:** Styrehonoraret utgjør en vesentlig post i sameiets budsjett og finansieres gjennom felleskostnadene som alle seksjonseiere betaler.
2. **Åpenhet og tillit:** Åpenhet om hvordan fellesmidler fordeles er et viktig prinsipp for å opprettholde tillit mellom styre og seksjonseiere.
3. **Rekruttering til styrearbeid:** Informasjon om honorarfordeling vil gi potensielle kandidater et klarere bilde av kompensasjonen i forhold til ansvaret og arbeidsmengden som følger med de ulike vervene, noe som kan bidra positivt til rekruttering.
4. **Beslutningsgrunnlag:** Årsmøtet, som sameiets øverste organ, bør ha et godt beslutningsgrunnlag ved fastsettelse av framtidig styrehonorar.

### *Forslag til vedtak:*

Årsmøtet ber styret redegjøre for hvordan styrehonoraret har blitt fordelt mellom de ulike styrevervene for regnskapsårene 2023 og 2024. Redegjørelsen skal vise fordelingen mellom ulike verv (styreleder, nestleder, styremedlemmer, varamedlemmer) uten å navngi enkeltpersoner.

Med vennlig hilsen,
Ørjan Grut
Seksjonseier i Sameiet Jordal Terrasse




# Bruksvilkår og personvern for Vibbo

## Om Vibbo

Vibbo driftes og leveres av OBOS Eiendomsforvaltning AS (heretter «OEF») med organisasjonsnummer 934 261 585. Tjenesten leveres til styrer i boligselskap og tilsvarende sammenslutninger som har forvaltningsavtaler med OEF, og kan brukes av eiere, beboere og styremedlemmer i disse selskapene.

Vibbo er en digital tjeneste dedikert til kommunikasjon mellom styret og beboere/eiere, samt beboerne/eierne seg imellom. Tjenesten muliggjør dessuten gjennomføring og deltakelse på digitale årsmøter/generalforsamlinger.

Tjenesten kan brukes gjennom nettsiden eller appen Vibbo til iOS og Android.

Din bruk av Vibbo forutsetter at dine personopplysninger behandles i løsningen, og at den nevnte forvaltningsavtalen mellom OEF og ditt boligselskap er i kraft.

## Innhenting og lagring av data

Vibbo er en integrert del av tjenesten som leveres til boligselskap med forvaltningsavtale med OEF. Dette innebærer at informasjon og data, for eksempel bygningsdata og eierforhold, hentes fra OEFs systemer, der dette finnes.

Informasjonen lagres hos OEF, og du kan når som helst be om å få den utlevert eller brukeren din på Vibbo slettet. Eierinformasjon knyttet til din bolig kan ikke slettes. Merk at å slette Vibbo-appen fra din telefon ikke vil slette din brukerkonto.

For detaljer om hvilke data vi behandler, til hvilke formål og hvordan vi behandler dem, se personvernerklæringen for OBOS Eiendomsforvaltning.

## Opprettelse av bruker

Innlogging til Vibbo skjer ved bruk av ditt eget telefonnummer. Ved første innlogging opprettes en bruker. Dette anses som aksept av brukervilkårene. Ditt telefonnummer vil ved oppretting av brukeren bli koblet mot informasjon OEF allerede har om boligselskapet. Dersom du er eier, vil informasjon om deg allerede finnes i oversikten over boligselskapets eiere.

Leietakere, medboere og boligforvaltere kan be om å bli lagt til, eller invitert av, styret eller eiere i boligselskapet.

Du skal ikke fremstå med annet navn enn ditt eget, og dersom du oppdager at informasjon om deg er feil, må du straks varsle OEF eller ditt styre.

Du har mulighet til å laste opp et bilde av deg selv i din Vibbo-profil. Dette for at det gjør det enklere å se hvem som er avsender av innlegg, samt at det er lettere at brukerne blir bedre kjent.

Mindreårige over 15 år kan benytte Vibbo og selv samtykke til behandling av personopplysninger. Mindreårige vil ikke kunne bruke Vibbo til selv å avgi stemme på digitale årsmøter, da stemmegivning for mindreårige skal skje gjennom verge.

## Publisering av innhold

Alt innhold blir publisert under fullt navn, eventuelt en rolle (for eksempel «styremedlem») som du innehar. Du er selv ansvarlig for alt innhold som du publiserer. Publiserer du på vegne av styret, er det styret som er ansvarlig for innholdet. Det du publiserer skal ha en høflig tone, være saklig og du skal unngå personsjikane, injurierende innhold eller publisering av annet upassende innhold.

Ved å akseptere disse brukervilkårene eller publisere innhold på Vibbo, aksepterer du samtidig at alt innhold på Vibbo er underlagt styrets rett til å moderere, herunder fjerne, ethvert innhold.

## Personvern

Dine personopplysninger skal behandles i tråd med personvernerklæringen for OBOS Eiendomsforvaltning, samt personopplysningsloven og Databehandleravtalen som er inngått mellom boligselskapet ditt og OEF. OEF skal behandle brukerdata med konfidensialitet og har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold, jf. borettslagsloven § 13-1 (1). OEF forbeholder seg rett til å utlevere lagrede data til styret eller etter pålegg fra offentlig myndighet eller domstol.

# Cookies

Cookies (informasjonskapsler) er små tekstfiler som blir lagret på din PC, og brukes for å gi deg en best mulig brukeropplevelse.

Vibbo lagrer sesjonsbaserte cookies om ditt navn, telefonnummer og boligselskap så lenge du er logget inn på Vibbo. Disse slettes når du logger ut av tjenesten, og er nødvendige for at Vibbo skal fungere.

Vibbo samler også inn statistikk om hvordan du bruker tjenesten, for eksempel sidebesøk og sesjonsvarighet. Statistikken samles inn anonymt, og brukes for å gjøre justeringer og forbedringer som gir deg en bedre brukeropplevelse.

# Bruk og misbruk av Vibbo

All bruk av Vibbo skal være i tråd med Brukervilkårene og innenfor norsk lovgivning. Brudd på dette anses som misbruk. Eksempler på misbruk av tjenesten kan være en bruker som truer med eller oppfordrer til straffbare handlinger, driver personhets eller trakassering. Innhold som publiseres og som anses å være i strid med dette vil bli kunnet slettet eller endret uten varsel. Innhold som publiseres på Vibbo, er underlagt styrets rett og plikt til moderering.

Selv om OEF som tjenesteleverandør har tilgang til alt innhold, overvåker eller modererer ikke OEF innhold på Vibbo. OEF tar likevel forbehold om å slette innhold etter pålegg fra domstol eller forvaltningsorgan eller det for øvrig foreligger en sletteplikt eller sletterett etter norsk lov. Tilsvarende gjelder for innhold som etter OEFs vurdering klart er i strid med norsk lov eller representer et markant brudd på brukervilkårene.

OEF forbeholder seg dessuten rett til å utføre ethvert tiltak som finnes nødvendig for å forhindre misbruk av tjenesten, herunder rett til å slette, blokkere eller deaktivere bruker etter eget skjønn og uten at dette gir krav på noen erstatning.

# Endringer

OEF forbeholder seg rett til å endre brukervilkårene og Vibbo sine funksjoner.

# Ansvarsbegrensing

Som bruker av Vibbo har du selv ansvaret for det innhold du publiserer. OEF har ikke ansvar for innlegg eller annet digitalt innhold som publiseres, lastes opp eller sendes gjennom Vibbo. OEF har ikke ansvar for bruk av Vibbo eller innhold, med mindre OEF selv er avsender.

OEF er ikke ansvarlig for skade, kostnad eller tap knyttet til din bruk av Vibbo og fraskriver seg ethvert ansvar for både direkte og indirekte tap, konsekvens- eller følgeskader av noen art forbundet med bruken av Vibbo, herunder tap av data. OEF har likevel et leveranseansvar for Vibbo overfor boligselskapet, som regulert i forvaltningsavtalen mellom disse.

## Kontakt OEF eller styret

Dersom du har spørsmål knyttet til Vibbo kan du kontakte OEF på oef@obos.no eller telefon 22 86 59 99. Bruker kan flagge upassende innhold eller rapportere misbruk til styret gjennom Vibbo.

## Tvister

Eventuelle tvister skal forsøkes løst i minnelighet. Dersom partene ikke kommer til enighet kan hver av partene bringe tvisten inn for de ordinære domstoler med Oslo Tingrett som verneting.

### *Ivaretakelse av drift og vedlikehold – engasjering av vaktmester*

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

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

**********

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

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

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

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

Følgende kvalifikasjoner legges til grunn: fullført og bestått utdanning som vaktmester eller byggdrifter, eventuelt annen relevant utdanning innen driftsteknikerfaget rettet mot eiendom. Minimum førerkort T – for traktor. Tilsvarende dokumentert realkompetanse innenfor teknisk drift og vedlikehold av eiendom – eksempelvis fra borettslag/sameie, kan erstatte utdanningskravet. I tillegg kompetanse vist gjennom referanser som bekrefter god kommunikasjon og gjennomføringsevne, bruk av datatekniske hjelpemidler, initiativrik/kreativ og punktlig/forutsigbar.

# Jordal terrasse – Valgkomiteens innstilling med begrunnelser – 2025

**Styreleder: velges for 1 år.**
Valgkomiteen har to kandidater til vervet som styreleder. Kandidatene har sendt hver sin profileringstekst der de presenterer seg selv og sine «program» som styreleder. Valgkomiteen innstiller med andre ord på et reelt valg av styreleder.

Kandidat 1: **Kristin Kvanum**
Kandidat 2: **Beate Eriksen**

**Styremedlem: Christopher Gilbrant Kvarme, velges for 2 år**
Valgkomiteen innstiller Christopher Gilbrant Kvarme som styremedlem fordi det er behov for kontinuitet i styret, spesielt med tanke på styremedlemmenes kjennskap til rehabiliteringsprosjektet.

**Styremedlem: Kristian Kårstad, velges for 2 år**
Valgkomiteen innstiller Kristian Kårstad som styremedlem fordi det er behov for kontinuitet i styret, spesielt med tanke på styremedlemmenes kjennskap til rehabiliteringsprosjektet.

**Varamedlem: Joakim Langeland Henriksen, velges for 1 år**
Valgkomiteen innstiller Joakim Langeland Henriksen som varamedlem fordi det er behov for kontinuitet i styret, spesielt med tanke på styremedlemmenes kjennskap til rehabiliteringsprosjektet.

**Varamedlem: Ingeborg Louise Zimmer, velges for 1 år**
Valgkomiteen innstiller Ingeborg Louise Zimmer. Hun har relevante erfaringer for styrearbeidet (HR, rekruttering, analyser og deltakelse i prosjekter) og er utdannet siviløkonom. Valgkomiteen mener også det er viktig med en jevnere kjønnsbalanse.

**Styremedlemmer ikke på valg (ble valgt i 2024 for 2 år):**
Styremedlem: Serife Celik
Styremedlem: Ola Sæthern

**Kristin Kvanums begrunnelser for å stille til gjenvalg som styreleder i sameiet Jordal Terrasse**

Jeg takker for tilliten fra valgkomiteen, de mange positive og hyggelige tilbakemeldingene fra beboere/eiere gjennom året, samt det samlede styrets tydelighet på at det håper at jeg fortsetter som styreleder, særlig fordi det er risikabelt å få inn en ny og uerfaren styreleder midt i en omfattende rehabiliteringsprosess.

Selv mener jeg at det ville vært uansvarlig om jeg ikke fullførte det rehabiliteringsprosjektet som jeg har initiert og ledet frem til nå, og som krever inngående kunnskaper både om selve prosjektet, økonomi, samarbeidspartnere m.m.

Til tross for at det er mye arbeid forbundet med styreledervervet, har jeg derfor takket ja til oppfordringene både fra sameiere og et samlet styre om å lede sameiet videre.

Fordi to andre i sameiet har meldt seg som kandidater til styreledervervet, har valgkomiteen bedt meg skrive en presentasjon av meg selv og redegjøre for hvorfor jeg stiller til gjenvalg.

Kort sagt mener jeg at sameiet i den pågående rehabiliteringsprosessen har behov for stabilitet/kontinuitet i styrets sammensetning, og at min erfaring og kompetanse best kan ivareta sameiets interesser.

**Faglig bakgrunn og relevant yrkeserfaring**
Som advokat med omfattende erfaring innen blant annet offentlige anskaffelser samt forvaltning av offentlig bygningsmasse, har jeg god forståelse for betydningen av planlagt og ansvarlig drift, vedlikehold og forvaltning av større offentlige bygningsmasser. Jeg kjenner til relevant lovverk både for sameiet som sådan, avtalerett, tekniske forskrifter fra TEK97 til TEK17, samt ulike entreprisekontrakter (NS-kontrakter).

Gjennom min yrkeskarriere har jeg også tilegnet meg verdifull kompetanse innen forhandlingsteknikk, styring av ulike prosesser/prosjekter og rettslige tvistesaker, og som anvendes aktivt i min rolle som styreleder. Mine kontakter innen ulike juridiske fagmiljøer gir meg også mulighet for mer uformell avklaring av juridiske problemstillinger som innimellom dukker opp, noe som begrenser behovet for å betale for juridisk bistand.

Som utdannet jurist kjenner jeg godt til de fleste relevante rettsområdene, jeg kan sette meg inn i kompliserte juridiske problemstillinger samt best sikre sameiets juridiske rettigheter og forpliktelser. Dette mener jeg at vårt sameie har profittert på.

Jeg vedlegger CV og diverse kursdokumentasjon som bekrefter at jeg blant annet har utdanning, erfaring og kompetanse innenfor følgende områder:

- advokatbevilling
- master i rettsvitenskap
- bachelor i sykepleie
- sertifisert innkjøper for offentlige anskaffelser i Oslo kommune
- forvaltning, drift og vedlikehold av store bygningsmasser
- flere år som tillitsvalgt

- flere år som styremedlem og styreleder
- kurs i prosjektledelse
- kurs i personaladministrasjon og organisasjonsteori
- diverse kurs fra BI, UiO og andre institusjoner, herunder innenfor arbeidsrett, byggherreforskrift, personvern/GDPR, EØS-/EU-rett, forhandlingsteknikk etc.

**Kunnskap og kompetanse om drift av sameiet**
Gjennom tre perioder i styret - hvorav to år som styreleder - har jeg vist evne til å balansere visjoner, økonomisk ansvarlighet og praktisk gjennomføring, og har tilegnet meg omfattende kunnskap om forvaltning, drift og vedlikehold av dette sameiet.

I tillegg har jeg langsiktige mål og visjoner for sameiet som går utover rehabiliteringsprosjektet, og som jeg mener er avgjørende for å sikre en bærekraftig og godt forvaltet fremtid for sameiet.

Vi har oppnådd mye de siste årene her i sameiet, og jeg mener at det gode samarbeidsklimaet i styret under min ledelse har vært viktig for våre resultater.

Foruten godt samarbeidsklima internt i styret, er samarbeidet både med vaktmester og eksterne leverandører positivt og konstruktivt. Også dette er vesentlig for kontinuitet og videre positiv utvikling.

For sameiet som sådan, og også for arbeidsbelastningen til resten av styret, anser jeg det risikabelt å gjøre endringer i styrets sammensetning før rehabiliteringsprosessen er fullført. Å få en ny styreleder nå - uten tidligere styre-/styreledererfaring - mener jeg vil innebære betydelig usikkerhet knyttet til den generelle driften av sameiet, og også utgjøre en betydelig risiko for forsinkelser og økte kostnader i tilknytning til den pågående rehabiliteringsprosessen.

I valget av styreleder for sameiet mener jeg det er viktig å tenke over at en hyggelig nabo ikke nødvendigvis vil bli en god styreleder, noe som spesielt gjelder i en så omfattende og arbeidskrevende rehabiliteringsprosess som vi nå er inne i.

Sameierne vet gjennom de siste to årene at sameiet driftes og vedlikeholdes godt med meg som styreleder. Jeg har kjent rehabiliteringsprosjektet og de involverte partene helt fra oppstarten av, vet hvilke andre avtaler sameiet har inngått og som jevnlig må følges opp, hvordan håndtere sameiets økonomiske situasjon hensiktsmessig samt har oversikt over hvilke viktige oppgaver styret bør ta tak i det neste året.

Seksjonseierne kan lese mer om det nedlagte arbeidet i styrets årsberetning. Der dokumenteres mye av arbeidet, men det er også mange andre oppgaver som må følges opp, og som man umulig kan overskue omfanget av før man faktisk sitter i styrelederrollen.

Videre vises det til vedlagte uttalelse fra OBOS vedrørende trender innenfor styrearbeid, og der det blant annet pekes på at økningen i henvendelser fra beboere og generelt økt kompleksitet i styrearbeidet - blant annet knyttet til store vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter eller mer komplekse anlegg knyttet til nye krav fra myndigheter –

har ført til at flere boligsameier ansetter daglig leder og profesjonelle styreledere fremfor ildsjeler blant beboerne.

**Forsvarlig økonomisk drift av sameiet**
Det er ikke uvanlig at sameier og borettslag velger å holde fellesutgiftene på et så lavt nivå som mulig, det vil si ikke setter av midler til fremtidig vedlikehold og rehabilitering. Slik har det dessverre også vært i Sameiet Jordal Terrasse, noe som medførte behov for et større låneopptak i forbindelse med nødvendig rehabilitering av bygningsmassen.

Styret anslo høsten 2024 at låneopptaket ville innebære at fellesutgiftene måtte økes med mellom 15- 20 % fra daværende nivå. For å gjøre økningen mindre krevende for beboerne, valgte vi i første omgang å øke fellesutgiftene med 10 % fra 1. januar 2025. Vi har i etterkant av dette forhandlet frem en avtale som minner om IN-ordning (Individuell nedbetaling), noe som innebærer at sameierne kan nedbetale sin del av låneopptaket med oppsparte midler eller eget lån med lavere lånerente enn det et eierseksjonssameie kan oppnå.

Økningen i fellesutgiftene fra januar 2025 har allerede vist seg å være en fornuftig avgjørelse. Eksempelvis må sameiet nå rehabilitere deler av takene på nytt for egen regning fordi tidligere styre i sameiet unnlot å følge opp reklamasjonssak i riktig tid. Dette vil anslagsvis koste sameiet 6 millioner kroner, men vi håper å kunne unngå ytterligere låneopptak på grunn av forsvarlig og langsiktig økonomisk styring.

Som styreleder har jeg også andre planlagte prosjekter som kan gi sameiet bedret økonomi, men som det ikke har vært tid til å gjennomføre samtidig med rehabiliteringsprosjektet. Jeg har hele tiden hatt søkelys på å holde kostnader nede, blant annet ved å velge nye leverandører av tjenester og forhandlet frem meget gunstige vilkår for realisering av nytt vaktmesterkontor og selskapslokale/allrom for sameiet.

**Innsikt og oversikt over rehabiliteringsprosjektet**
Rehabiliteringsprosjektet, som er av vesentlig betydning for sameiet, har vært en hjertesak for meg. Jeg har ledet prosjektet fra utredning til gjennomføring, og er godt kjent med de komplekse utfordringene det innebærer, både internt og eksternt. Min erfaring og inngående kjennskap til prosessene sikrer jevn fremdrift og minimere risikoen for unødvendige forsinkelser og kostnader. Med tanke på prosjektets betydning for sameiets fremtid er jeg bevisst på behovet for kontinuitet og kompetanse i denne kritiske fasen.

**Engasjement og motivasjon**
Jeg flyttet til Jordal Terrasse i 1994/95, og synes det har vært et fint sted å bo. Selv om jeg ikke bor her nå, eier jeg fortsatt del av en leilighet her i sameiet. Jeg har derfor et personlig forhold til sameiet, og også egeninteresse i at alle beboerne trives og at sameiet forvaltes, driftes og vedlikeholdes på en god og økonomisk ansvarlig måte.

**Kommentarer på Vibbo**
Kommentarfeltet på Vibbo har vært midlertidig avslått fordi det kom mange kritiske kommentarer fra enkelte beboere i en periode da styret var presset på tid og måtte fokusere på fremdrift i rehabiliteringsprosjektet. Den negative dialogen som utviklet seg, var verken

konstruktiv eller ønskelig. Styret er i prosess med å lage en rutine med tydelige «kjøreregler» som legger til rette for at kommentarfeltet fremover skal oppleves konstruktivt.

**Oppsummert**
Med den erfaringen jeg sitter med, mener jeg det vil være uklokt av sameiet ikke å gjenvelge meg som styreleder. Spesielt når alternativet er en kandidat som ikke har erfaring fra tilsvarende verv, ikke har sittet i sameiets styre og følgelig ikke kjenner til arbeidsomfanget eller praktisk drift av et sameie.

Spesielt i den pågående rehabiliteringsprosessen mener jeg det er kritisk for sluttresultatet at prosjektet ledes videre av et kompetent, dedikert og velfungerende styre som samarbeider godt, noe det sittende styret har vist.

Kontinuerlig og kompetent ledelse er helt avgjørende i denne fasen. Jeg håper derfor at årsmøtet tenker seg nøye om før de eventuelt velger å stemme frem en kandidat uten erfaring fra styrearbeid, og at flertallet velger tryggheten som følger med min videre ledelse.

Jeg er ydmyk i forhold til oppgaven, og er sterkt motivert for å få fortsette det viktige arbeidet for sameiet Jordal Terrasse.

**Personalia**

| | |
|---|---|
| Navn: | Kristin Kvanum |
| Addresse: | Eilert Sundts gate 36 |
| Postnr./by: | 0259 Oslo, Norge |
| E-post: | kristinkvanum@gmail.com |
| Telefon: | 0047 94 97 97 07 |
| Født: | 8. oktober 1971 |



**Utdannelse:**

| Utdannelse/tittel: | Skole/Universitet: | År: |
|---|---|---|
| Forsikringsrett | UiO – påbegynt | 2024 |
| Sertifisert innkjøper | Oslo Kommunes sertifiseringskurs off. anskaffelser | 2014 |
| Master i Rettsvitenskap | Universitetet i Oslo | 2009 |
| Prosjektledelse | Høgskolen i Nord-Trønderlag | 2004 |
| Personaladm./organisasjonsteori | Høgskolen i Sogn og Fjordane | 1996 |
| Bachelor i sykepleie | Høgskolen i Oslo/OsloMet | 1996 |
| 1. avd. juss | Universitetet i Oslo | 1991 |
| Examen philosophicum | Universitetet i Oslo | 1990 |

**Styreerfaring m.v.**

| Tittel: | Sted/institusjon: | År: |
|---|---|---|
| Styreleder | Eierseksjonssameiet Jordal Terrasse | 2023 – d.d. |
| Styremedlem | Eierseksjonssameiet Jordal Terrasse | 2022 - 2023 |
| Styremedlem | Eierseksjonssameiet Marienfryd | 2022 - 2023 |
| Styremedlem | Sameiet Svensenga | Ca. 2012 - 2014 |
| Hovedtillitsvalgt i OPF | Finansforbundet | Ca. 2002 - 2004 |

**Arbeidserfaring:**

| Arbeidsgiver og arbeidsoppgaver: | Tittel: | Tidsrom: |
|---|---|---|
| **Crawford & Company (Norway)**<br>Forsikring/personskade | | 2023 – d.d. |
| **Fremtind Forsikring AS**<br>Utredning av forsikringsbedrageri | Advokat | 2021 – 2023 |
| **Omsorgsbygg Oslo KF (nå Oslobygg KF)**<br>Personvern, entreprise og offentlige anskaffelser | Juridisk rådgiver og personvernkoordinator | 2019 – 2021 |
| **Advokatfirmaet Robertsen**<br>Hovedsakelig forsikring/personskade, kontraktsrett, forvaltning og trygd | Advokat | 2009 – 2019 |
| **Foreningen Pensjonskontoret**<br>Pensjonsfaglig bistand innenfor HTA i KS-sektoren | Juridisk rådgiver, | 2011 – 2013 |
| **Gjensidige Forsikring**<br>Risikobedømmelse av helseerklæringer | Fagkonsulent/ Risikobedømmer | 2004 – 2008 |
| **Oslo Pensjonsforsikring**<br>Rådgivning, beregning og kurs off. tjenestepensjon | Konsulent | 2001 – 2004 |
| **Kjelsås-Sogn trygdekontor (NAV)**<br>Saksbehandle AAP og uføretrygd | Konsulent | 2000 – 2001 |
| **Statens Pensjonskasse**<br>Rådgivning, beregning og kurs off. thjenestepensjon | Konsulent | 1998 – 2000 |
| **Oslo kommune** | Ass. avdelingssykepleier | 1996 – 1998 |
| Diverse deltidsarbeid ved siden av studier | | 1988 – 1996 |

# TILSYNSRÅDET FOR ADVOKATVIRKSOMHET

Gjør vitterlig:

Da Kristin Kvanum Hestnes, f. 08.10.71,
master i rettsvitenskap

har godtgjort at hun fyller kravene i §220 i lov om domstolene av 13. august 1915, gir Tilsynsrådet for advokatvirksomhet henne bevilling som advokat.

Hun skal som advokat med omsorg utføre de saker som blir betrodd henne, holde seg borte fra all uredelighet og i det hele oppfylle sine plikter samvittighetsfullt.

Oslo, den 4. juli 2011

Styrets formann

TILSYNSRÅDET FOR ADVOKATVIRKSOMHET

Hege Bjølseth

Daglig leder

2025-06-05 CV og dokumentasjon Kristin Kvanum.pdf
99 av 141
Vedlegg 20

# UNIVERSITETET I OSLO
# UNIVERSITY OF OSLO

## Det juridiske fakultet

kunngjør:

## Kristin Kvanum Hestnes

født 8. oktober 1971

**har vårsemesteret 2009 oppnådd graden**

## Master i rettsvitenskap

Kandidaten har med håndslag avlagt dette løfte:

"Aldrig vidende at ville vige fra Ret og Retfærdighed,
mindre raade nogen til ufornøden Trætte eller i anden Maade
med Raad eller Daad befordre nogen uretvis Sag eller Idræt."

At så er skjedd, stadfester vi med vår underskrift og Universitetets segl.

dekan

fakultetsdirektør

2025-06-05 CV og dokumentasjon Kristin Kvanum.pdf
100 av 141
Vedlegg 20

# GODKJENNING

*FYLKESLEGEN I OSLO*
*GJØR VITTERLIG:*

Da **Kristin Kvanum**

født 8.oktober 1971, har norsk sykepleieeksamen og har godtgjort å fylle de krav som er satt i lov av 8. januar 1960, jf. kongelig resolusjon av 1. juli 1960, godkjenner Fylkeslegen henne herved som sykepleier med de rettigheter og plikter som følger av den lovgivning som gjelder til enhver tid. Hun har gitt løfte om å ville utøve sykepleievirksomheten slik som ære og samvittighet og landets lover krever.

Fylkeslegen i Oslo, 20. juni 1996

Cecilie Due (e.f.)
kontorsjef

Bjørg Kristiansen
konsulent

OSLO FYLKESLEGEN I

2025-06-05 CV og dokumentasjon Kristin Kvanum.pdf



Vedlegg 20

Fag-Tryl

HØGSKOLEN I NORD-TRØNDELAG

# KURSBEVIS

**Kristin Kvanum Hestnes** — Navn

**08107132210** — fødselsnummer

har vårsemesteret 2004 avlagt eksamen i høgskolens kurs

**Prosjektledelse – OAL120**

og ved eksamen fått karakteren

**B**

Kurset gir 6 studiepoeng i høgskolesystemet

Steinkjer, 17.06.2004

Kjell Åge Gotvassli
fagansvarlig

HØGSKOLEN I NORD-TRØNDELAG

Toril Iversen
saksbehandler

Ved kopiering av dette kursbeviset må også side 2 tas med.

2025-06-05 CV og dokumentasjon Kristin Kvanum.pdf
102 av 141
Vedlegg 20

Folkeuniversitetet i Oslo
Friundervisningen i Oslo

UTSKRIFT AV SENSURLISTE

Vi kan med dette bekrefte at Kristin Kvanum

har fått karakteren 2,1 ved eksamen høsten 1996

i faget PERSONALADMINISTRASJON OG ORGANISASJONSTEORI 4 vekttall.

Denne karakterutskrift gjelder som midlertidig bekreftelse av karakter. Samlet karakterutskrift vil bli skrevet ut av Høgskulen i Sogn og Fjordane (tidligere Sogn og Fjordane distriktshøgskule) når De har avlagt eksamen i alle vekttallsemnene som går inn i studiet Helse- og sosialadministrasjon.

Sogn og Fjordane distriktshøgskule er faglig ansvarlig for kurset, mens Folkeuniversitetet i Oslo har ansvar for gjennomføringen.

06.01.98

Oslo/Sogndal,

FOLKEUNIVERSITETET I OSLO

Doris Bjerke

Doris Bjerke
avdelingsleder

HØGSKULEN I SOGN OG FJORDANE

p.f. Aashild Hovland

Aashild Hovland
førstesekretær

HØGSKULEN 5801 SOGNDAL I SOGN OG FJORDANE

Karakterskalaen går fra 1.0 (beste karakter) til 4.0. Studenter som får dårligere har ikke klart eksamen.


Postadresse: Boks 496 Sentrum, 0105 OSLO
Kontoradresse: Torgg 7. Telefon 22 42 44 90
Postgiro: 0800 5156526
Bankgiro: 6034.05.03328

# KURSBEVIS

DOCUMENT OF EVIDENCE

Kristin Kvanum Hestnes

har gjennomført og fullført

## Kurs i Byggherreforskriften

Avsluttende kompetansetest ble avlagt og bestått

27. mai, 2020

Kurset er et nettkurs som har til hensikt å gi deltakerne en innføring i Byggherreforskriften og reguleringene i denne, med fokus på aktørenes ansvar og roller i arbeidet med helse, miljø og sikkerhet i prosjekter.

**Følgende emner blir bl.a. gjennomgått:**

- Forholdet mellom byggherre og entreprenør
- Avtaler mellom partene
- Krav til risikovurdering
- Hva plikter byggherre, prosjekterende og utførende
- SHA-plan
- Rollekonflikter
- Koordinering mellom faggrupper

**Trond M. Bjelland**
Daglig leder

TRYGGPORTALEN

*Tryggportalen.no*
*– e-læringsplattform utviklet av Trygg Kurs AS*

Oslo kommune
**Utviklings- og kompetanseetaten**
Avdeling for konserninnkjøp

**KURSBEVIS**

2025-06-05 CV og dokumentasjon Kristin Kvanum.pdf

*KRISTIN KVANUM HESTNES*

har gjennomført kurset

# SERTIFISERINGSKURS FOR INNKJØPERE I OSLO KOMMUNE

Kristin Kvanum Hestnes har i perioden september – november 2014
deltatt på sertifiseringskurs for innkjøpere i Oslo kommune i regi av Utviklings og kompetanseetaten.
Kurset har gått over 5 moduler og til sammen 11 dager.

**Kursinnhold:**
- Anskaffelsesstrategi og interne regler
- Anskaffelsesprosessen
- Spesielt om planleggingsfasen
- Grunnleggende prinsipper for anskaffelser
- Lov og forskrift om offentlige anskaffelser
- Miljø- og samfunnsansvar ved offentlige anskaffelser
- Vekting - evaluering
- Forhandlinger
- Etikk
- Kontrakter/kontraktsoppfølging
- Gjennomgang av praktiske oppgaver
- Gruppeinnsending av praktiske oppgaver

**Oslo februar 2015**

Kursansvarlig

kursbevis

105 av 141



Vedlegg 20

KURSBEVIS

# Kristin Kvanum

har vært deltaker på

## Innføring i offentlige anskaffelser

24. – 25. okt. 2019, OSLO

Innføringskurs / 12 juridiske timer

JUS JURISTENES UTDANNINGSSENTER

KURSBEVIS

# Kristin Kvanum

har vært deltaker på

## Livestream: Det årlige arbeidsrettskurset Oslo 2020

24. sep. 2020

Ajourføringskurs / 12 juridiske timer

JUS JURISTENES UTDANNINGSSENTER

JURIST
FORBUNDET

**Juristenes Hus**
Kristian Augusts gate 9
0164 Oslo

www.juristforbundet.no

2025-06-05 CV og dokumentasjon Kristin Kvanum.pdf

# KURSBEVIS

Kristin Kvanum Hestnes

.....

har fullført grunnkurs i

"Arbeidsrettsrettslige temaer I"
12. – 13. mars 2015

Magne Skram Hegerberg
generalsekretær

JURIST
FORBUNDET

**Juristenes Hus**
Kristian Augusts gate 9
0164 Oslo

www.juristforbundet.no

2025-06-05 CV og dokumentasjon Kristin Kvanum.pdf

# KURSBEVIS

Kristin Kvanum Hestnes

.....

har fullført kurs i

Forhandlingsteknikk
22. – 23. januar 2015



Magne Skram Hegerberg
generalsekretær



Vedlegg 20

KURSBEVIS

# Kristin Hestnes

har vært deltaker på

## E-kurs: Personvern etter GDPR

3. feb. 2020

Innføringskurs / 2 juridiske timer

JUS JURISTENES UTDANNINGSSENTER

KURSBEVIS

# Kristin Hestnes

har vært deltaker på

## E-kurs: Personvernombudkurs I

25. sep. 2020

Spesialkurs / 6 juridiske timer

JUS JURISTENES UTDANNINGSSENTER

KURSBEVIS

# Kristin Kvanum

har vært deltaker på

## Livestream: Personvernombudkurs II

9. mar. 2021

Spesialkurs / 6 juridiske timer

JUS JURISTENES UTDANNINGSSENTER

KURSBEVIS

# Kristin Kvanum

har vært deltaker på

## E-kurs: Personvern i praksis

20. nov. 2020

Innføringskurs / 6 juridiske timer

JUS JURISTENES UTDANNINGSSENTER

KURSBEVIS

# Kristin Kvanum

har vært deltaker på

## Livestream: Den årlige personverndagen 2020

22. okt. 2020

Ajourføringskurs / 7 juridiske timer

JUS JURISTENES UTDANNINGSSENTER

KURSBEVIS

# Kristin Kvanum

har vært deltaker på

## Webinar: Schrems II og nye overføringsavtaler fra EU

26. jan. 2021

Fordypningskurs / 3 juridiske timer

JUS JURISTENES UTDANNINGSSENTER

KURSBEVIS

# Kristin Kvanum

har vært deltaker på

## E-kurs: Hvitvaskingsloven

29. aug. 2021

Innføringskurs / 2 juridiske timer

JUS JURISTENES UTDANNINGSSENTER

Fremtind

29.06.2023

## Bekreftelse på gjennomført kurs i forhandlingsteknikk

Den 08.06.2023 ble det avholdt fagtimer for ansatte i Oppgjørsjuridisk, i regi av Fremtind Forsikring. Det ble gjennomført kurs i forhandlingsteknikk på 75 minutter med Advokat Joakim Ulltveit Moe.

Følgende advokater/advokatfullmektiger deltok:

- Advokat Ann-Kristin Dahl Karlsen
- Advokat Fredrik Skogvold
- Advokat Helene Aarnes
- Advokat Ingrid Løken Kallelid
- Advokat Jørgen Urbye
- Advokat Kristin Kvanum
- Advokat Lena Moss
- Advokat Lene Hesselberg
- Advokat Linda Njøs Vang
- Advokat Lisa Cathrin Olsen
- Advokat Mari Myrvollen
- Advokat Morten Brinker
- Advokat Petter Woxen
- Advokat Silje Foldøy Grutle
- Advokat Stian Thommesen
- Advokat Truls Fyhn Østeraas
- Advokat Vegard Hunstad
- Advokatfullmektig Camilla Skaug Bulie
- Advokatfullmektig Christian Nordahl
- Advokatfullmektig Oda Madssen
- Advokat Lene Burton Gran

Lene C. Burton Gran
Konstituert leder | Advokat MNA
Ansvar og Regress
Fremtind Forsikring AS

Navn: **Kristin Kvanum** Fnr: 081071 32210

Kristin Kvanum har valgt å dele følgende resultater med deg.

# Høyere utdanning

## Handelshøyskolen BI

**Resultater** (3 studiepoeng/stp)

| Emne | | Termin | Poeng | Karakter | Karakter-fordeling A B C D E |
|---|---|---|---|---|---|
| FAK 2202 | Forsikringslære del 1 | Vår 2005 | — | Pass | |
| FAK 2200 | Jus del 1 | Høst 2005 | 3 stp | B | |

Karakterfordelingen viser fordeling i prosent for emner med gradert karakterskala A-F. Strykkarakter inngår ikke i fordelingen. Alle resultater fra de siste fem år tas med i beregningen. Fordelingen vises også for emner som har vært aktive i mindre enn fem år. Det er en forutsetning at det finnes minst 10 godkjente resultater i løpet av perioden.

Dokumentet generert: 05.06.2025, kl.15:55

Dokumentet er elektronisk produsert ved SIKT - KUNNSKAPSSEKTORENS TJENESTELEVERANDØR, og inneholder registrerte opplysninger fra utstedende institusjons studieadministrative system. Dokumentet er kun gyldig i sin opprinnelige elektroniske form, slik det fremkommer i Vitnemålsportalen, med tilhørende elektronisk signatur.

# Beate Eriksen

**PERSONLIG BAKGRUNN**

Jeg er 64 år, bor i nr. 12 og har tenkt å bo her resten av livet. Dette er mitt hjem og mitt nabolag. Jeg planlegger å gå av med pensjon rundt nyttårstider, noe som vil gi meg mulighet og tid til å ivareta styrevervet fullt ut. Jeg har fleksibel arbeidstid, frem til pensjon vil jeg kunne skjøtte vervet som styreleder uten nevneverdige tidsmessige problemer.

## BEGRUNNELSE FOR MITT KANDIDATUR

Etter å ha fulgt utviklingen i sameiet, særlig etter beboermøtet 15. mai, har jeg kommet til at det er behov for endring i ledelsen for å sikre sameiets beste. Jeg har en god forståelse for kulturen vi som bor her er en del av. Vi må beholde mangfoldet vi har i dag samt trygghet for at økonomien holder seg på et nivå der det er plass til alle, samtidig som vi tenker en balansert utvikling på kort og lang sikt. Beboerne skal aldri være redd for å tak kontakt, styret skal ha en respektfull adferd og kommunikasjonsform. Jeg er ikke en type menneske som henger ut andre, eller maser om at jeg har alt for mye å gjøre på grunn av beboeren eller andre oppgaver som naturlig faller inn under vervet Jeg går til valg med visjon om at et velfungerende samarbeidsorientert styre skal jobbe for alle beboerne og ivaretar deres interesser.

## PRIORITERTE SAKER

### Økonomisk ansvarlighet

Styrehonoraret har økt betydelig over kort tid: 14 % i 2023, 25 % i 2024, og nå foreslås 90 % økning i 2025. Jeg arbeider aktivt for at forslaget om honorarøkning stemmes ned, og at styret fortsetter med dagens honorar på kr. 500.000. Sameiet har ikke behov for daglig leder per i dag. Styring av økonomien i sameiet og se på hvilke muligheter vi har for å begrense en galopperende husleie vil være prioriterte oppgaver. I en tid der vi er bundet opp av høye økninger i kommunale avgifter og forsikringspremier, i tillegg til kostnaden på 70 mill for rehabiliteringen som vil treffe mange hardt, må vi jobbe for å begrense økningen i husleien der vi kan.

### God forvaltningsskikk

Jeg vil sikre at alle styrebeslutninger tas på objektivt grunnlag, personlige eller familiære forhold skal ikke gå foran sameiets interesser. Habilitet og transparens må være grunnpilarer i styrearbeidet. Som styreleder vil jeg aldri utpeke familie eller venner til posisjoner der sameiets budsjett belastes, de vil heller ikke få økonomiske urettmessige fordeler på bekostning av hver enkelt beboer.

### Demokratisk ledelse

Jeg vil gjeninnføre åpen kommunikasjon på Vibbo og sikre at alle beboere kan delta i demokratiske prosesser. Sameiets kompetanse og mangfold skal utnyttes konstruktivt.

### Inkluderende møteformer

Alle beboere skal ha reell mulighet til å delta på års- og beboermøter, uavhengig av alder, funksjonsnivå eller økonomi. Nåværende tverrheten i å arrangere fysisk årsmøte er oppsiktsvekkende, og fremmer ikke godt samarbeidsklima. I etterkant har også lokasjon for årsmøtet blitt en sak, der det har vært forsøk på å tvinge igjennom en løsning som ikke er til det beste for beboerne. Slik kan vi ikke ha det!

## PROFESJONELL KOMPETANSE

Ledererfaring: Leder gjennom stort sett hele yrkeskarrieren i både stat og kommune (har bla jobbet i regjeringskvartalet, bydel, politiet og etat).
Prosjektledelse: Delansvar for rehabilitering av kontorbygg og nybygg, med ansvar for å følge opp eksterne prosjektledere (lik Probea).
Utdanning: Master of Management fra BI, husøkonomutdanning ved Stabekk høgskole.
FDVU-erfaring: Ansvar for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU) av store bygningsmasser over mange år.
Anskaffelser: Erfaring med anskaffelser og kontraktsoppfølging.
Saksbehandling: Lang og bred erfaring med å fremme vedtakssaker samt generell saksbehandling.

## PÅGÅENDE REHABILITERING

Min erfaring med rehabiliterings- og byggeprosjekter gjør meg godt rustet til å følge opp det pågående arbeidet i sameiet. Jeg vil sikre kvalitet, fremdrift og økonomisk kontroll i tråd med god prosjektledelse.

## LEDERSTIL OG VERDIER

Jeg praktiserer en inkluderende åpen lederstil basert på delegering, samarbeid og respekt for ulike meninger. Jeg verdsetter både formal- og realkompetanse, og mener at mangfold i bakgrunn til de som jobber samme styrker fellesskapet. Jeg er ydmyk overfor ansvaret som følger med styrevervet, men trygg på mine kvalifikasjoner. Dette handler om våre hjem, og jeg ønsker kun det aller beste for oss som bor i sameiet.

## TILGJENGELIGHET

For spørsmål eller nærmere informasjon kan jeg kontaktes på telefon 994 21 245.



# CV

## Personalia

Beate Eriksen, Jordal terrasse 12 0658 OSLO
- Mobil: 994 212 45
- eriksenmbeate@hotmail.com

## Arbeidserfaring

- **2006 – d.d. Renovasjons- og gjenvinningsetaten (REG), avdelingsdirektør/HR-sjef**

REG har over ca. 700 ansatte der HR-sjef har ansvaret for HR og lønn. Innenfor HR er det mange fagfelt, slik som organisasjonsutvikling, arbeidsmiljø, HMSK, kompetanse, mangfold, rekruttering, sykefravær, IA-arbeid og personalmessige forhold som oppsigelse, avskjed, advarsler mv. Leder i dag 15 personer.

Tidligere ledelse over flere år av arkiv, IKT , internservice/drift av store bygningsmasser (FDVU), HMS, beredskap og kvalitet (ISO 9001, ISO 14001).

Prosjektleder på vegne av etaten for rehabiliterings- og byggeprosjekt (83 mill) i forbindelse med at etaten flyttet til eiendom Oslo kommune har kjøpt. Prosjektleder på vegne av etaten for bygging av ny innebygd gjenbruksstasjon (200 mill).

**Resultater**
Deltatt i virksomhetsoverdragelse Veireno, der vi i løpet av 4 dager overtok driften av avfallsinnhentingen i regi av Oslo kommune, en utfordrende oppgave som på kort tid lot seg løse. At det var mulig å gjennomføre beror på et tett samarbeid mellom etaten, kommuneadvokaten, rådhuset og andre etater. Alle stilte opp og jobbet samme mot et felles mål; kontroll på avfallsinnhentingen i Oslo.

Innføring av nytt HR- system med påfølgende opplæring av ansatte og ledere. Innført HMS-modulen og har i disse dager avsluttet pilot på kompetansemodulen. Opplæringsplan for HMS-styringssystem.

REG er sertifisert for ISO 9001 og ISO 14001, foretatt flere resertifiseringer som har vært svært vellykket, i regi av Teknologisk institutt, nå Kiwa. Leder for kvalitetsarbeid der etaten har bygd opp elektronisk plattform iht ISO standart, helhetlig med kvalitet, HMS, beredskap og avviksbehandling (forbedringsportal, nå Better).

Gjennomført lokale lønnsforhandlinger og en rekke andre forhandlinger med tillitsvalgtes organisasjoner. REG har hatt en turbulent fortid, det har vært krevende oppgaver der blant annet å bygge tillit og godt samarbeidsklima har vært viktig.

Implementert ny personalpolitisk strategi, lønns- og livsfasepoltikk. Gjennomført lederutvikling, emne kvalitet i regi av BI for mellomledere i REN og modulbasert lederprogram i regi av UKE. Innført seniorpolitikk.

- **2004 – 2006 Politiets utlendingsenhet, personalsjef**

Politiets utlendingsenhet (PU) ble opprettet som nytt særorgan 01.01.04 og hadde på den tiden ca. 230 ansatte. PU er underlagt Politidirektoratet som sorterer under Justisdepartementet. Jeg ble sikkerhetsklarert for hemmelig i PU.

**Resultater**
Etablert og bygd opp personalavsnittet innenfor lønn, lønnssystemer, rutiner, personal, arkiv og politimesterens forværelse. Utarbeidet personal- og lønnspolicy. Deltatt i oppbyggingen, spesielt innenfor rekruttering i hele særorganet.

HMS-prosjekt og overordnet karrierplanlegging ferdigstilt, igangsatt prosjekt innen IA, med statlige midler. Etter anbud igangsatt lederutvikling for PUs leder i regi av BI, der jeg selv deltok aktivt i modulene (30 studiepoeng)

Etablert rutiner for vanskelige personalsaker som oppsigelse, avskjed, tjenestepåtaler mv.

Gjennomført lokale lønnsforhandlinger der blant annet politiforbundet var en av partene.

- **2000 – 2004 Oslo kommune bydel Helsfyr-Sinsen, personalsjef**

Bydel Helsfyr-Sinsen hadde ca 1500 ansatte og det bodde ca 22 000 mennesker i bydelen.

**Resultater**
Personalsjefen tilrettela for bydelsdirektør i lokale lønnsforhandlinger der jeg deltok aktivt i forhandlingene. I de lønnsforhandlingene jeg har tilrettelagt og deltatt i har vi ikke hatt brudd, vi har forhandlet samlet med ca 12 organisasjoner der Fagforbundet var det største.

Hovedansvarlig for koordinering av to faser ved utredning av konkurranseutsetting i bydelen. Ansvarlig for evaluering av bydelens sosialsenter som i lang tid slet med underskudd.

Oslo kommune stod foran store endringer; "Bydelsreform 2004", der særlig bydel Helsfyr-Sinsen ble berørt ved at bydelen ble fordelt til tre nærliggende nye bydeler. Pr. 01.01.04 opphørte bydel Helsfyr-Sinsen, jeg deltok aktivt i arbeidet med å avvikle bydelen og samarbeidet med tre nye bydelsdirektører for å integrere bydelen inn i tre nye bydeler. Prosessen fram til opphør av bydel Helsfyr-Sinsen ved nyttår 2004 var spennende, utfordrende og krevde stor grad av gjennomførings- og kommunikasjonsevner fra min side.

- **1998 - 2000 AIRCON AS, driftsleder**

I 1998 startet jeg i Glad's Renhold-Service AS et firma som da hadde ca 100 ansatte. Jeg hadde ansvaret for personal, HMS, daglig drift og utlønning, jeg hadde kundekontakt/salg og var delaktig i anbudsutredning og anbudskonkurranser.

**Resultater**
Fra desember 1999 til jeg sluttet i april 2000 var jeg ansvarlig for å avvikle og integrere Glad's Renhold-Service AS inn i AIRCON AS etter kjøp. Det var ingen ansatte som måtte sies opp fra sine stillinger i denne prosessen.

- **1994 - 1998 Statens forvaltningstjeneste, Regjeringskvartalet, kontorsjef**

I 1994 søkte jeg jobb internt i Ft som kontorsjef i Posttjenesten noe som også innebar ansvar for møtevirksomheten i Regjeringskvartalet, Statens kantiner med tre store kantiner samt sikkerhet for postdistribusjonen internt i bygningene. Det var ca 30 ansatte i tjenesten på den tiden. I den forbindelse

studerte jeg ved BI, Materialadministrasjon, logistikk og innkjøp. Jeg ble godt kjent med prosedyrene rundt sikkerhetsklarering, da alle ansatte jeg hadde ansvaret for i Regjeringskvartalet ble sikkerhetsklarert.

- **I 1996 – 1997 Studiepermisjon**

Jeg fikk innvilget 1 års studiepermisjon og studerte Endringsledelse og Samspill og ledelse ved BI.

- **1987 - 1994 Statens forvaltningstjeneste, Regjeringskvartalet, husøkonom**

I 1987 begynte jeg som husøkonom i Regjeringskvartalet, Statens forvaltningstjeneste (Ft). Det var ca 40 ansatte i tjenesten på den tiden, jeg deltok også i anbudsutredninger og forhandlinger med eksterne tilbydere samt innkjøp.

Fra tiden i Regjeringskvartalet ble jeg sikkerhetsklarert for hemmelig.

**Resultater**
I den perioden jeg jobbet som husøkonom fikk jeg gleden av å legge om hele renholdsstrukturen i Regjeringskvartalet med tanke på å bli konkurransedyktig mot private rengjøringsbyråer, noe vi lyktes med. Parallelt med omleggingen i Ft fullførte jeg Strategisk personalledelse ved BI der prosjektoppgaven "Virksomhet i omstilling" tok for seg de forskjellige elementer innenfor strategisk tenking og gjennomføring i en omstillingsprosess.

- **1986 - 1987 Lillehammer Hotell, husøkonom**

Etter endt utdannelse ved Stabekk høgskole var jeg ca 1 år ved Lillehammer Hotell som senere ble det offisielle OL- hotellet på Lillehammer. Jeg var ansvarlig for personalledelse og renhold ved hele hotellet som på den tiden hadde ca 300 rom og kongresskapasitet på ca 1000 personer.

- **1984 - 1986 SAS Scandinavian Hotel, lintøyforvalter**

Jeg jobbet kun kveldstid og var ansvarlig for koordinering av all virksomhet på romsiden, romservice og vask/rens av tøy til gjestene. Jeg jobbet ved SAS Hotellet i perioden jeg studerte ved Stabekk høgskole.

- **1982 - 1984 Triangel Hotell, husøkonomassistent**

## Utdannelse

**Master of Management ved BI**
Avsluttende Mastergrad ved BI, "Master of Management" (vitnemål fremlegges ved forespørsel; (https://www.vitnemalsportalen.no/).

Obligatorisk metodekurs, med eksamen for å gå opp til Mastergrad gjennomført og bestått februar/mars 2005. I mitt arbeid med diplomoppgaver ved BI har jeg fått innsikt i forskningsmetoder og bruken av disse. Arbeidet med diplomoppgaver og prosessen med å skrive disse har gitt meg erfaring i ulike former for teoretisk utviklingsarbeid.

**Bedriftsintern lederopplæring ved BI, Renovasjonsetaten**
- 2007 -2008 Handelshøgskolen BI, kvalitetsledelse (tilrettela for lederopplæringen)

**Bedriftsintern lederopplæring ved BI, Politiets utlendingsenhet**
- 2005 – 2006 Handelshøgskolen BI, Coaching (30 studiepoeng)

**Grunnlag for Mastergrad**
- 2004 - 2005 Handelshøgskolen BI, Personal- og arbeidsjus, avsluttende masterprogram (30 studiepoeng)
- 2003 - 2004 Handelshøgskolen BI, Prosjektledelse (30 studiepoeng)
- 2002 - 2003 Handelshøgskolen BI, Menneskelig ressursforvaltning (10 vekttall)
- 1996 - 1997 Handelshøgskolen BI, Samspill og ledelse (10 vekttall)
- 1996 - 1997 Handelshøgskolen Bi, Endringsledelse (10 vekttall)

- 1995 Handelshøgskolen BI, Materialadministrasjon, logistikk og innkjøp (2 vekttall)
- 1993 - 1994 Handelshøgskolen Bi, Strategisk personalledelse (10 vekttall)

**Grunnutdanning**
- 1984 - 1986 Stabekk Høgskole, Husøkonomutdanning (40 vekttall)

**Lederutviklingsprogram**
- 2012 - 2013 Topplederprogrammet «Fra rådhuset til Granada»

**Sikkerhetsklarering**
I tiden fra Regjeringskvartalet og Politiets utlendingsenhet var jeg sikkerhetsklarert for hemmelig.



## KANDIDAT - STYRELEDER I SAMEIET

**Mitt navn er Beate Eriksen**, og som flere vet stiller jeg som kandidat til styreledervervet. Dessverre ble det slik at min korte presentasjon kom på side 118 og 119 av 126 sider i sakspapirene til årsmøtet. Jeg var ikke gjort kjent med at vedlegg og omfattende tekst var det som skulle leveres, kun en kort tekst var bestillingen.

Derfor blir det nå lagt ut utfyllende informasjon fra meg på Vibbo, denne informasjonen vil også legges som vedlegg til sak 17 «Valg av tillitsvalgt» i modulen der du kan avgi digital stemme.

**PERSONLIG BAKGRUNN**

Jeg er 64 år, bor i nr. 12 og har tenkt å bo her resten av livet. Dette er mitt hjem og mitt nabolag. Jeg planlegger å gå av med pensjon rundt nyttårstider, noe som vil gi meg mulighet og tid til å ivareta styrevervet innenfor tidsmessige meget gode rammer. Jeg har fleksibel arbeidstid, frem til pensjon vil jeg kunne skjøtte vervet som styreleder uten nevneverdige tidsmessige problemer.

Jeg har en god arbeidskapasitet, evner å planlegge og gjennomføre innenfor det handlingsrommet som er der og da. Min arbeidsmoral er å brette opp arma, gjøre jobben og gjøre den godt.

**BEGRUNNELSE FOR MITT KANDIDATUR**

Etter å ha fulgt utviklingen i sameiet, særlig etter beboermøtet 15. mai, har jeg kommet til at det er behov for endring i ledelsen for å sikre sameiets beste. Jeg har en god forståelse for kulturen vi som bor her er en del av. Jeg tenker det er viktig å beholde mangfoldet vi har i dag samt trygghet for at økonomien holder seg på et nivå der det er plass til alle. Samtidig skal vi planlegge for en balansert utvikling på kort og lang sikt.

Det ble skrevet et sted at det ikke er nok å være en god nabo for å stille til styreverv, min kommentar til det er; men det hjelper veldig mye, kombinert med lang erfaring, bred kompetanse og en god porsjon idealisme!

Beboerne skal aldri være redd for å tak kontakt, styret skal ha en respektfull adferd og kommunikasjonsform. Min visjon er et velfungerende samarbeidsorientert styre som jobber for alle beboerne og ivaretar deres interesser.

Jeg er ydmyk overfor ansvaret som følger med styrevervet, men trygg på mine kvalifikasjoner. Dette handler om våre hjem, og jeg ønsker kun det aller beste for oss som bor i sameiet.

<u>Hva tenker jeg om styrevervet</u>

Å være styreleder må oppleves som givende, jeg tenker også at en viss grad av idealisme er bra, men ledervervet innebærer også mange plikter og et stort ansvar.

Styreleder sammen med styret skal lede sameiet, styret eksisterer for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet i årsmøtet, forvalte bygningsmassens verdier til beboernes beste. Styret skal også jobbe for å skape et godt bomiljø.

Å drifte sameiet innebærer å holde oversikt over økonomien, kreve inn fellesutgifter, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver og avholde styremøter. Vedlikehold av bygningene og uteområdene, vaktmestertjeneste, og å engasjere eksterne leverandører til oppussing- og rehabiliteringsprosjekter er viktige oppgaver for et ansvarlig styre.

Lojalitetsplikten som følger med ansvaret, innebærer at styreleder går foran og sammen med styret alltid handler i sameiets interesse. Det innebærer blant annet at styret ikke misbruker sin posisjon til personlig vinning, men setter sameiets interesser foran sine egne.

Jeg vil som styreleder involvere hele styret i beslutningsprosesser. Sørge for god dokumentasjon av alle vurderinger og beslutninger (etterprøvbarhet). Videre vil jeg aktivt søke råd når jeg er i tvil og holde meg og styret løpende oppdatert innen relevante fag-områder.

Helt konkret vil jeg utarbeide en møteplan/årsplan for hele styreåret, der utvikling vil være et sentralt tema. Årsplanen vi bidra til at de riktige saker blir behandlet til riktig tid og med-virke til et effektivt styrearbeid. I tillegg bidrar en slik plan til felles aksept og forståelse blant styrets medlemmer over oppgaver gjennom hele året.

Styret skal foreta jevnlig evaluering av eget arbeid for å styrke og forbedre styrets ansvar og oppgaver.

Til sist, utarbeide en styreinstruks som skal gi en beskrivelse av saksbehandlingsregler, rolle-fordeling, plikter og ansvar for styret. Jeg vil anta at en slik instruks vil føre til bedre struktur på styrearbeidet, og dermed gjøre styrearbeidet mer effektivt.

<u>Fallgruver</u>

Jeg er oppmerksom på at en styreleder kan møte mange utfordringer og problemstillinger, der det lett kan gå galt. Ved å ha en OBS-liste over forhold et styre skal være spesielt opp-merksomme på, kan slike fallgruver forebygges ved risikoanalyser og tiltak.

Eksempler på typiske fallgruver kan være; mål og forventinger er uklare, ikke god nok kontroll på regnskap og økonomi, kommunikasjonsproblemer, mangelfull oppfølging av eksterne leverandører samt manglende kontroll og oppfølging på ytelser og krav til ansatte i sameiet.

**PRIORITERTE SAKER**

Økonomisk ansvarlighet - styrets uttak av honorar

Styrehonoraret har økt betydelig over kort tid: 14 % i 2023, 25 % i 2024, og nå foreslås ytterligere økning til kr. 550 000. Jeg går til valg på å opprettholde dagens honorar på kr. 500 000.

Jeg går også til valg på at arbeidet ivaretas av styret uten ekstraordinært prosjekthonorar pålydende kr. 350 000 for perioden 2024/2025. Tilleggene som foreslås tildelt styret utgjør total 90 % økning fra i fjor.

Jeg har via en tidligere medarbeider som er styreleder blitt gjort kjent med at det er utviklet en norm for honorar til styrer, et eks; sameie på 400 boenheter vil etter denne normen utløst kr. 300 000 i styrehonorar.

Jeg har ikke hatt anledning til å undersøke hvordan normen har kommet frem og hvor mange styrer som ligge bak nøkkeltallene. Hvis det skulle bli en vedvarende diskusjon om styrets honorar i vårt sameie, kan det være hensiktsmessig å undersøke hva som finnes i markedet av nøkkeltall, normer og modeller for fastsettelse av honorar. (referanse https://www.proff.no/rolle/kjetil-berglund/oslo/1312344 ).

En artikkel fra OBOS er også av interesse for å forstå hvordan styrehonorar kan fastsettes, 3744 boligselskaper er undersøkt, alle forvaltes av OBOS. Snittet i denne undersøkelsen er på kr. 1 192 pr bolig. Ut fra denne undersøkelsen **utgjøre det kr. 375 480 i honorar til vårt styre.** Poenget er at når vi sammenligner oss med andre, ligger sameiets styrehonorar på et

helt akseptabelt nivå og godt over snittet. (Kilde:https://www.obos.no/temasider/styrearbeid/hva-far-styrene-betalt-21ea3422).

Jeg ser også at det antydes å utrede om sameiet skal ha daglig leder, Ullernåsen som styreleder sammenligner oss med har beskrevet oppgavene til daglig leder: «*Daglig leder (DL) er blant annet ansvarlig for den daglige driften og er med på styremøtene (min kommentar: underordnet styret). DL styrer vaktmester og responderer på henvendelser fra beboere, bestiller varer og tjenester mv.»*
(side 9: file:///C:/Users/14520/Downloads/ULLERN%C3%85SEN%20BOLIGSAMEIE-innkalling-2025pdf_NY.pdf)

Etter mitt syn er dette soleklare oppgaver til styret. Det man også kan stille spørsmål ved, er DL en fast stilling vi skal ansette i, da må vi inn i en rekrutteringsprosess, og sameiet vil etter hvert ha ansvaret for to fast ansatte.

Vi bør også være oppmerksomme på en helt klar fallgruve, styret og DL kan komme i konflikt med tanke på ansvarsfordeling som igjen fører til lite effektiv drift. Dårlig kommunikasjon mellom styret og DL er en annen fallgruve.

Til informasjon oppgir Ullernåsen fordeling av sitt styrehonorar.
(Sak 6; file:///C:/Users/14520/Downloads/ULLERN%C3%85SEN%20BOLIGSAMEIE-innkalling-2025pdf_NY.pdf)

<u>Økonomisk ansvarlighet - sameiet</u>

For å unngå at boligsameiet havner i økonomiske vansker, skal styret være forutseende. God økonomistyring er viktig, en prioritert oppgave for styret.

Styret må først og fremst ha en oversikt over forventede utgifter, en god og hensiktsmessig budsjettering. Styret må ha svært god oversikt over utgifter på kort og lang sikt slik at styret kan lage et godt budsjett for året som kommer. Det er også viktig å ha oversikt over hva som er gjort tidligere år og ikke minst hva som ikke er gjort. Da slipper vi å komme i en økonomisk krise som gjør at styret brått må sette opp felleskostnader.

Sameiene kan med god budsjettplanlegging og styring, planlegge vedlikehold fordi vi har kunnskap om fremtidig vedlikeholdsbehov. Økonomistyringen ellers, her skal styret skal ha en løpende oversikt og få regnskapsrapporter på hvordan utviklingen og likvideten er.

Fremtidig vedlikehold og styring av økonomien i sameiet vil være prioriterte oppgaver. I en tid der vi er bundet opp av høye økninger i kommunale avgifter og forsikringspremier, i tillegg til kostnaden på 70 mill for rehabiliteringen, må økonomi være førsteprioritet.

Vedlikeholdsplan

Styret skal sørge for et forsvarlig vedlikehold. Dette betyr at vi må ha oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov på kort og lang sikt. Dette henger klart sammen med økonomi, god planlegging gir oss større mulighet for å budsjettere riktig og planlegge utgifter.

Å se inn i fremtiden er viktig, styret må ha en vedlikeholdsplan slik at vi hele tiden vet hva fremtiden bringer. Vedlikeholdsplanen gir forutsigbarhet, med tanke på hvilke utgifter man kan se for seg og hvilke oppgaver som må utføres.

En vedlikeholdsplan gir styret mulighet til å planlegge sine egne arbeidstimer, perioder der det kan regnes med mere jobb, og perioder der det er daglig drift og dermed mindre jobb.

Beboere, eiendomsmeglere som skal selge boligene og de som er potensielle kjøpere er også tjent med en god vedlikeholdsplan som er åpen og tilgjengelig.

HMS/internkontroll

Jeg er ikke kjent med hvilke system nåværende styre har innført for HMS/internkontroll for å ivareta kravene til oppfølging av HMS. Jeg vil vektlegge en HMS-plan som tar for seg; aktuelle lover og forskrifter, risikovurdering, forebyggende aktiviteter, når og hvordan de skal gjennomføres og hvem som har ansvar for det, sjekklister, avvikshåndtering og dokumentasjon av utførte tiltak.

Styret i samarbeid med vaktmester skal ha en plan (årshjul) for oppfølging av HMS/internkontroll. Vi skal sikre at det juridiske ansvaret er ivaretatt, og samtidig redusere arbeidsmengden for styret ved å utarbeide en klar plan for når de forskjellige områdene skal kontrolleres og av hvem.

God forvaltningsskikk

Jeg vil sikre at alle styrebeslutninger tas på objektivt grunnlag. Personlige eller familiære forhold skal ikke gå foran sameiets interesser. Habilitet og transparens må være grunnpilarer i styrearbeidet. Alle vedtak gjort utenom årsmøtene av styret skal dokumenteres og være etterprøvbare.

Som styreleder vil jeg aldri utpeke familie eller venner til posisjoner der sameiets budsjett belastes, de vil heller ikke få økonomiske urettmessige fordeler på bekostning av hver enkelt beboer.

Demokratisk ledelse og åpen kommunikasjon

Jeg vil gjeninnføre åpen kommunikasjon på Vibbo og sikre at alle beboere kan delta i demokratiske prosesser. Sameiets kompetanse og mangfold skal utnyttes konstruktivt.

Inkluderende møteformer

Alle beboere skal ha reell mulighet til å delta på års- og beboermøter, uavhengig av alder, funksjonsnivå eller økonomi. Nåværende tverrheten i å arrangere fysisk årsmøte er oppsiktsvekkende, og fremmer ikke godt samarbeidsklima. I etterkant har også lokasjon for årsmøtet blitt en sak, der det har vært forsøk på å tvinge igjennom en løsning som ikke er til det beste for beboerne. Slik kan vi ikke ha det!

Åpen time

Jeg vil også undersøke om det er interesse for «åpen time» med jevne mellomrom, der styret og beboerne treffes, utveksler informasjon, drøfter forhold som er under planlegging, i tillegg til å bli bedre kjent. Møtet skal være uformelt uten noen form for vedtak.

Slike åpne møter vil gi styret verdifull innsikt i hvilken spisskompetanse sameiet har på de områdene som planlegges, der vi kan se for oss at denne kompetansen benyttes på en annen måte enn i dag. Åpne møter skal selvsagt avholdes i det nye allrommet vårt (https://vibbo.no/jordal-terrasse/nyheter/2025-6-14-status-allrommet--mte4ote2).

**PÅGÅENDE REHABILITERING**

Min erfaring med rehabiliterings- og byggeprosjekter gjør meg godt rustet til å følge opp det pågående arbeidet i sameiet. Jeg vil sikre kvalitet, fremdrift og økonomisk kontroll i tråd med god prosjektledelse. Avviksrapportering og behandling av disse skal være et prioritert punkt i alle møter med prosjektet.

Sameiet skal holdes godt orientert om fremdrift samt avvik som har betydning for beboerne. Informasjon som legges ut fra prosjektet skal kvalitetssikres.

**LEDERSTIL**

Jeg praktiserer en inkluderende tillitsbasert lederstil basert på delegering, samarbeid og respekt for ulike meninger. I og med at min lederprofil er en typisk gjennomfører, er jeg fullt ut i stand til å ta beslutninger, når alle fakta er på bordet og saken er gjennomdiskutert.

Jeg verdsetter både formal- og realkompetanse, og mener at mangfold i grupper som jobber samme styrker mål- og resultatoppnåelse.

**TILGJENGELIGHET**

Jeg vil være en tilgjengelig styreleder, som svarer raskt og stiller opp der det er behov. Jeg er ikke så opptatt av antall timer eller innenfor et visst tidsrom. Jeg mener at det viktigste er å finne løsninger når det oppstår noe i sameiet, uavhengig om det er akutte hendelser eller av mer langsiktig karakter.

Jeg vil benytte hele styret aktivt, delegere oppgaver og sørge for at styret jobber på en slik måte at vi er robuste. Sameiet skal med andre ord ikke være avhengig av kun en person, noe

de fleste mener er en svært sårbar løsning, både for styret og beboerne. Alle skal føle seg trygge på å få svar og bli behandlet likt av styret.

**PROFESJONELL KOMPETANSE**

Se utfyllende informasjon i vedlagt CV, vitnemål legges frem ved forespørsel.

**Ledererfaring:**

Leder gjennom stort sett hele yrkeskarrieren i både stat og kommune (har bla jobbet i regjerings- kvartalet, bydel/Oslo kommune, politiet og etat/Oslo kommune).

**Prosjektledelse:**

Delansvar for rehabilitering av kontorbygg og nybygg, med ansvar for å følge opp eksterne prosjektledere (lik Probea).

**Utdanning:**

Master of Management fra BI, husøkonomutdanning ved Stabekk høgskole

**FDVU-erfaring:**

Ansvar for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU) av store bygningsmasser over mange år.

**Anskaffelser:**

Erfaring med anskaffelser og kontraktsoppfølging.

**Saksbehandling:**

Lang og bred erfaring med å fremme vedtakssaker samt generell saksbehandling.

For spørsmål eller nærmere informasjon kan jeg kontaktes i telefon 994 21 245.

Vedlegg

CV

# MASTER OF MANAGEMENT

BI Norwegian School of Management, by virtue of royal decree and academic approval hereby confers upon
*Handelshøyskolen BI tildeler herved, i henhold til kongelig resolusjon og på grunnlag av faglig godkjenning*

## Beate Margrete Eriksen

the degree of
*graden*

## MASTER OF MANAGEMENT

with all rights, privileges and obligations pertaining to that degree
*med alle rettigheter, privilegier og forpliktelser knyttet til denne graden*

Oslo, 28.oktober 2005
*Place - Date* / Sted - Dato

BI NORWEGIAN SCHOOL OF MANAGEMENT

Ole Stenvinkel Nilsson
President/*Rektor*

Dean

Mastergrad Beate Eriksen.pdf
134 av 141
Vedlegg 24

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 16.06.25 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 23.06.25
**Selskapsnummer:** 1274 **Selskapsnavn:** SAMEIET JORDAL TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

## Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

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

- ☐ For
- ☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Terje Karlsen og Karsten Korbøl er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

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

- ☐ For godkjenning av møteinnkallingen
- ☐ Mot godkjenning av møteinnkallingen

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

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

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- ☐ For
- ☐ Mot

**Sak 5 Gjerde på balkong i 1 etg.**

Vi ønsker å tilbakeføre gjerde rundt balkongen for egen regning.

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Plan for å sikre at seksjonseiere har tilgang til sine leiligheter / seksjoner**

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

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

☐ For

☐ Mot

**Sak 7 Forslag om bytte av forretningsfører for Sameiet Jordal Terrasse**

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

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

☐ For

☐ Mot

**Sak 8 Fysisk og digital gjennomføring av årsmøte**

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

☐ For

☐ Mot

**Sak 9 Ansettelse av vaktmester i 60 % stilling**

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

- [ ] For
- [ ] Mot

**Sak 10 Ordinært styrehonorar for perioden 2024/2025**

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Styrets forslag: Styrehonorar for perioden 2024/2025 fastsettes til kr 550 000
- [ ] Benkeforslag - Snr. 237 - Eriksen: Styrehonorar for perioden 2024/2025 fastsettes til kr 500 000.

**Sak 11 Ekstraordinært prosjekthonorar for perioden 2024/2025**

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

- [ ] For
- [ ] Mot

**Sak 12 Redegjørelse for fordelingen av styrehonorar for regnskapsårene 2023 og 2024**

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

- [ ] For
- [ ] Mot

**Sak 13 Forslag om ny praksis for transparens i fordeling av styrehonorar**

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

☐ For

☐ Mot

**Sak 14 Gjenåpne gjensidig kommunikasjon på VIBBO**

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

☐ For

☐ Mot

**Sak 15 Ivaretakelse av drift og vedlikehold – engasjering av vaktmester**

I sammenheng med sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. – ref. vedtektenes pgr.4-2 og pgr.7-3 om styrets oppgaver, disponerer sameiet 1 stillingshjemmel (100%) for ansettelse av vaktmester(/byggdrifter).
Vaktmester skal ivareta og følge opp sameiets tekniske installasjoner, fellesområder inkl. uteområder med løpende/daglig og forebyggende vedlikehold bl.a. tilpasset årstidene.
Til å ivareta oppgaver utover dette, skal vaktmester avklare behovene for ekstern bistand i samarbeid med sameiets styre i forbindelse med programmert oppfølging av teknikk/systemer (evt. pålagt ihht. lov/forskrift), eller ved oppgraderinger og/eller reparasjoner utover det vaktmester selv kan eller har kapasitet til å ivareta.
Vaktmesters oppgaver i vårt sameie er omfattende og komplekse. Det blir derfor viktig at vaktmester innehar relevant kompetanse.
Følgende kvalifikasjoner legges til grunn: fullført og bestått utdanning som vaktmester eller byggdrifter, eventuelt annen relevant utdanning innen driftsteknikerfaget rettet mot eiendom. Minimum førerkort T – for traktor. Tilsvarende dokumentert realkompetanse innenfor teknisk drift og vedlikehold av eiendom – eksempelvis fra borettslag/sameie, kan erstatte utdanningskravet.
I tillegg kompetanse vist gjennom referanser som bekrefter god kommunikasjon og gjennomføringsevne, bruk av datatekniske hjelpemidler, initiativrik/kreativ og punktlig/forutsigbar.

☐ For

☐ Mot

**Sak 16 Vikariat, deltid - vaktmester i sameiet**

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Vikariat i deltid som vaktmester i sameiet termineres ved første anledning, kompetansekrav vedtas og vikariat for vaktmester ansettes etter vanlige konkurransevilkår, der beste kandidat får tilbud om stilling.
- ☐ Endringsforslag fra forslagsstiller: 1. Nåværende kontrakt med vikar vaktmester avsluttes. 2. Det foretas en vurdering om vaktmester skal være fast ansatt eller anskaffes ved kjøp av tjenesten. 3. Blir vurdering fast ansettelse skal den utlyses med fastsatte kvalifikasjonskrav som beskrevet i sak 15 i 60 % stilling med mulighet for utvidelse til 100 %. 4. Alternativt gjennom bruk av innleid fast vaktmester/byggdrifter/tilsvarende ref. kompetansekravet, fra autorisert og kompetent tjeneste. 5. Det skal i tillegg vurderes om stillingen som vaktmester skal ha krav om plettfri vandel.
- ☐ Stemmer i mot forslaget

**Sak 17 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- ☐ Ali Ben Abdessalem Ajmi
- ☐ Beate Eriksen
- ☐ Kristin Kvanum

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- ☐ Ali Ben Abdessalem Ajmi
- ☐ Christopher Gilbrant Kvarme
- ☐ Kristian Kårstad

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

- ☐ Ali Ben Abdessalem Ajmi
- ☐ Ingeborg Louise Zimmer
- ☐ Joakim Langeland Henriksen

**Sak 18 Valgkomité**

**Leder i valgkomitéen** (kun 1 skal velges)

- ☐ Karsten Korbøl

**Medlem i valgkomitéen** (kun 2 skal velges)

- ☐ Leif Mathisen
- ☐ Tommy Andre Nekkøy

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET JORDAL TERRASSE

**Organisasjonsnummer:** 875992902
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 16. juni kl. 21:00 til 23. juni kl. 10:00 og møtet ble avholdt 16. juni 2025, Frelsesarmeen, Ensjø (Kirke og Nærmiljøsenter) - Ensjøveien 23, Storsalen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 222.

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:**
> Jan-Erik Nielsen er valgt som møteleder på den fysiske delen av årsmøte. Andreas Mossige i OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt som møteleder for den digitale delen av årsmøte
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **138**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **66**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Terje Karlsen og Karsten Korbøl er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **192**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Avstemning i saken:**
>
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **178**
Antall stemmer mot saken: **15**
Antall blanke stemmer: **29**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Møteinnkallingen anses godkjent, og avstemningen foregår i henhold til den allerede utsendte avstemmingsperioden.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

**Forslag til vedtak 2:**
Benkeforslag fra snr. 283 - Mathisen: Avstemmingen til årsmøtet utsettes en uke slik at en endrings- og benkeforslag med begrunnelser kan inkluderes i avstemnings-skjema, likt med det som allerede er i innkallingspapirene og nåværende analoge og digitale avstemmings-skjema.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **138**
Antall stemmer for vedtak 2: **55**
Antall blanke stemmer: **29**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **186**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Gjerde på balkong i 1 etg.

Fremmet av: Sjur Klætte

Leilighet H0111

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

**Styrets innstilling**

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

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **87**
Antall stemmer mot vedtaket: **112**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

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

Fremmet av: Marion Elisabeth Seiersten

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

Hvilke garantier har vi for at Defigo systemet blir reparert innen rimelig tid ved driftsstans på grunn av hærverk eller teknisk feil? Siden dette gjelder tilgang til og sikring av våre hjem, er rimelig tid i denne sammenheng kort. Vi vil si mindre enn ½ time etter at en feil er meldt. Har sameiet mulighet til å betale for en slik service, og har Defigo døgnberedskap og 100% tilgang til reservedeler slik at de kan rykke ut og reparere systemet på så kort varsel?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Utgående system: Det tidligere nøkkelsystemet, der det var en chip i nøkkelen, var på vei til å fases ut.

2. Kostnad: Det tidligere nøkkelsystemet var kostbart å drifte / vedlikeholde.

3. Innbrudd og ubudne "gjester": Det var mange nøkler på avveie, og de mange nøklene på avveie antas å forklare mange av innbruddene i sameiets boder, tilfeller der boder ble benyttet til «private sprøyterom» etc. Denne antakelsen understøttes ved at antall innbrudd har gått betraktelig ned etter at gamle nøkler ble deaktivert og Defigo-systemet ble innført. Det har heller ikke kommet flere klager på funn av brukt sprøyteutstyr etter at Defigo ble montert på fellesdørene.

4. Også chip'en i de gamle nøklene trengte strøm for å fungere.

5. Fordyrende løsning: Anskaffelse av fysiske nøkler, i tillegg til Defigo-systemet, innebærer en dobbelkostnad for sameiet. Videre vil det undergrave hensikten med Defigo, der man kan de- og aktivere brukere og chip'er, samt enkelt endre i tilgang til byggene. Administrasjon av fysiske nøkler vil være krevende å følge opp, og sameiet vil etter noe tid på nytt få økende problemer som tidligere, der uvedkommende kommer seg inn i byggene på grunn av at fysiske nøkler blir borte og ikke kan "deaktiveres".

6. Sikret tilgang: Alle styrets medlemmer, samt vaktmester og vaktmestervikar, har fått utdelt systemnøkkel, dvs kan låse opp dersom det skulle være problemer med strøm/Defigo.

7. Styret kan eventuelt vurdere om det skal åpnes for et alternativt nøkkelsystem / back up-løsning dersom dette forslaget – slik styret innstiller på - stemmes ned.

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

**Antall stemmer for vedtak 1: 36**
**Antall stemmer for vedtak 2: 80**
**Antall stemmer mot vedtaket: 45**
**Antall blanke stemmer: 61**
**Flertallskrav: Alminnelig (50%)**

## 7. Forslag om bytte av forretningsfører for Sameiet Jordal Terrasse

Fremmet av: Ørjan Andersen Grut

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

Begrunnelse:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret vil også fremheve at sameiet, gjennom sitt samarbeid med OBOS som forretningsfører, har tilgang til historisk informasjon fra perioden før OBOS overtok. Dette er mulig fordi tidligere forretningsfører nå er ansatt

i OBOS. Dette gir sameiet verdifull erfaringsbasert kunnskap og kontinuitet i forvaltningen, noe som har vist seg nyttig/verdifullt ved flere anledninger.

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **159**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 8. Fysisk og digital gjennomføring av årsmøte

Fremmet av: Leif H. Mathisen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **98**
Antall stemmer mot vedtaket: **102**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

## 9. Ansettelse av vaktmester i 60 % stilling

**Forslag til vedtak:**

1. Jon Martin Kvanum Hestnes tilbys fast ansettelse i 60 % stilling som vaktmester, tilsvarende den stillingsprosenten som ikke dekkes av nåværende vaktmester. Ansettelsen gjøres med seks måneders prøvetid, jf. arbeidsmiljøloven.
2.

Dersom Hestnes takker nei eller avslutter stillingen før nåværende vaktmester går av med full pensjon, gis styret fullmakt til å engasjere vaktmestertjenester gjennom bemanningsbyrå.

3. Når nåværende vaktmester fratrer helt, kan stillingsprosenten vurderes endret, og styret gis fullmakt til å gjennomføre eventuell ny ansettelsesprosess.

**Bakgrunn:**

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

Styret har vurdert to hovedalternativer:

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

**Vedlagt følger:**

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

**Bakgrunnen for at saken fremmes**

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

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

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

**Lønnsnivå og kostnadsberegning:**

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

Sammenligning årlig kostnad (60 % stilling):

- **Karlsen vaktmestertjeneste AS (2023-priser, oppjustert):** ca. kr 750.000,-
- **Eir:** kr 676.800,-
- **Adecco:** kr 684.288,-
- **PHM:** kr 936.000,-

- **Ullernåsen (80 % justert til 60 %):** kr 892.739,-
- **Hestnes (ved dagens lønn):** kr 364.620,-

**Konklusjon:**

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

**Habilitet:**

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

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

**Vurdering av Hestnes som kandidat:**

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

**Oppsummering:**

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

**Styrets innstilling**
Forslag til vedtak:

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

2. Dersom Hestnes takker nei eller avslutter stillingen før nåværende vaktmester går av med full pensjon, gis styret fullmakt til å engasjere vaktmestertjenester gjennom bemanningsbyrå og/eller igangsette ansettelsesprosess av ny vaktmester.

3. Når nåværende vaktmester fratrer helt, kan stillingsprosenten vurderes endret, og styret gis fullmakt til å gjennomføre eventuell ny ansettelsesprosess.

**Forslag til vedtak:**
❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **99**

Antall blanke stemmer: **66**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 10. Ordinært styrehonorar for perioden 2024/2025

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

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

Honoraret gjelder hele styret og fordeles internt.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Styrets forslag: Styrehonorar for perioden 2024/2025 fastsettes til kr 550 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

**Forslag til vedtak 2:**
Benkeforslag - Snr. 237 - Eriksen: Styrehonorar for perioden 2024/2025 fastsettes til kr 500 000.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **106**
Antall stemmer for vedtak 2: **94**
Antall blanke stemmer: **22**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 11. Ekstraordinært prosjekthonorar for perioden 2024/2025

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

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

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

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

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

**Om fremtidige løsninger og sammenlignbare sameier:**
Styret har begynt å undersøke hvordan andre store boligsameier organiserer ledelsen. Det er vanlig at større sameier enten:

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

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

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

To eksempler viser hvordan dette kan slå ut økonomisk:

1. **Sammenligning av styringsmodeller – estimert årlig kostnad:**

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

*Se vedlagte diagram "Sammenligning av styringsmodeller - Årlig kostnader"*

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

*Se vedlagte diagram "Sammenligning av styringsmodeller - Årlig kostnader"*

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **84**
Antall stemmer mot vedtaket: **113**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 12. Redegjørelse for fordelingen av styrehonorar for regnskapsårene 2023 og 2024

Fremmet av: Ørjan Andersen Grut

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **111**
Antall stemmer mot vedtaket: **48**
Antall blanke stemmer: **63**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 13. Forslag om ny praksis for transparens i fordeling av styrehonorar

Fremmet av: Ørjan Andersen Grut

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

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

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

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

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

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

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

På denne bakgrunn innstiller styret på at forslaget stemmes ned.

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **110**
Antall stemmer mot vedtaket: **51**
Antall blanke stemmer: **61**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 14. Gjenåpne gjensidig kommunikasjon på VIBBO

Fremmet av: Beate Margrete Eriksen

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

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

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

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

**Styrets innstilling**
Styret takker for forslaget og engasjementet rundt kommunikasjonen i sameiet.

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

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiets beboere får full tilgang til VIBBO, det vil si, legge ut egne innlegg og kommentere andres innlegg.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **127**
Antall stemmer mot vedtaket: **34**
Antall blanke stemmer: **61**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 15. Ivaretakelse av drift og vedlikehold – engasjering av vaktmester

Fremmet av: Egil Arvid Andersen

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

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

**Styrets innstilling**
Styret anerkjenner forslagsstillers initiativ til å sikre videre god drift og vedlikehold av fellesarealer gjennom tydelige rammer for vaktmestertjenesten. Forslaget fremstår imidlertid som omfattende og inneholder flere

elementer som har karakter av vedtektsendring, uten at selve forslaget inneholder en presis formulering til vedtektsendring.

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **99**
Antall stemmer mot vedtaket: **55**
Antall blanke stemmer: **68**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

## 16. Vikariat, deltid - vaktmester i sameiet

Fremmet av: Beate Margrete Eriksen

Vedr habilitet i ansettelsessak

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

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

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

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

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

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

Beate Eriksen

JT12

Leilighet 237

**Styrets innstilling**
Styret takker for forslaget.

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

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Vikariat i deltid som vaktmester i sameiet termineres ved første anledning, kompetansekrav vedtas og vikariat for vaktmester ansettes etter vanlige konkurransevilkår, der beste kandidat får tilbud om stilling.

❌ **Forslaget falt**

**Forslag til vedtak 2:**
Endringsforslag fra forslagsstiller: 1. Nåværende kontrakt med vikar vaktmester avsluttes. 2. Det foretas en vurdering om vaktmester skal være fast ansatt eller anskaffes ved kjøp av tjenesten. 3. Blir vurdering fast ansettelse skal den utlyses med fastsatte kvalifikasjonskrav som beskrevet i sak 15 i 60 % stilling med mulighet for utvidelse til 100 %. 4. Alternativt gjennom bruk av innleid fast vaktmester/byggdrifter/tilsvarende ref.

kompetansekravet, fra autorisert og kompetent tjeneste. 5. Det skal i tillegg vurderes om stillingen som vaktmester skal ha krav om plettfri vandel.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

**Forslag til vedtak 3:**
Stemmer i mot forslaget

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **21**
Antall stemmer for vedtak 2: **83**
Antall stemmer for vedtak 3: **47**
Antall blanke stemmer: **71**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 17. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

- Styremedlem: Serife Celik
- Styremedlem: Ola Sæthern

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

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

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

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

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

**Styreleder (1 år)**
Følgende ble valgt:
Kristin  Kvanum (108 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ali Ben Abdessalem Ajmi
Beate Eriksen
Kristin  Kvanum

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Christopher Gilbrant  Kvarme (172 stemmer)
Kristian  Kårstad (174 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ali Ben Abdessalem Ajmi
Christopher Gilbrant  Kvarme
Kristian  Kårstad

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Joakim Langeland  Henriksen (159 stemmer)
Ingeborg Louise Zimmer (170 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ali Ben Abdessalem Ajmi
Joakim Langeland  Henriksen
Ingeborg Louise Zimmer

## 18. Valgkomité

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

**Leder i valgkomitéen (1 år)**

Følgende ble valgt:
Karsten Korbøl (173 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karsten Korbøl

**Medlem i valgkomitéen (1 år)**

Følgende ble valgt:
Leif Mathisen (148 stemmer)
Tommy Andre  Nekkøy (154 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Leif Mathisen
Tommy Andre  Nekkøy

| Snr. | Andel fellesgjeld | Andel mnd kostnad med sameiets rente | Andel mnd kostnad (5,54 eff. rente) ved privat lån | Mnd besparelse ved private rentevilkår |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 2 | 247 884 | 1 700 | 1 392 | 308 |
| 3 | 247 884 | 1 700 | 1 392 | 308 |
| 4 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 5 | 179 027 | 1 228 | 1 005 | 222 |
| 6 | 216 898 | 1 487 | 1 218 | 269 |
| 7 | 230 670 | 1 582 | 1 296 | 286 |
| 8 | 196 241 | 1 346 | 1 102 | 244 |
| 9 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 10 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 11 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 12 | 247 884 | 1 700 | 1 392 | 308 |
| 13 | 247 884 | 1 700 | 1 392 | 308 |
| 14 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 15 | 179 027 | 1 228 | 1 005 | 222 |
| 16 | 216 898 | 1 487 | 1 218 | 269 |
| 17 | 230 670 | 1 582 | 1 296 | 286 |
| 18 | 251 327 | 1 723 | 1 412 | 312 |
| 19 | 240 998 | 1 653 | 1 354 | 299 |
| 20 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 21 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 22 | 247 884 | 1 700 | 1 392 | 308 |
| 23 | 247 884 | 1 700 | 1 392 | 308 |
| 24 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 25 | 179 027 | 1 228 | 1 005 | 222 |
| 26 | 216 898 | 1 487 | 1 218 | 269 |
| 27 | 230 670 | 1 582 | 1 296 | 286 |
| 28 | 196 241 | 1 346 | 1 102 | 244 |
| 29 | 161 813 | 1 110 | 909 | 201 |
| 30 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 31 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 32 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 33 | 247 884 | 1 700 | 1 392 | 308 |
| 34 | 247 884 | 1 700 | 1 392 | 308 |
| 35 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 36 | 179 027 | 1 228 | 1 005 | 222 |
| 37 | 216 898 | 1 487 | 1 218 | 269 |
| 38 | 230 670 | 1 582 | 1 296 | 286 |
| 39 | 196 241 | 1 346 | 1 102 | 244 |
| 40 | 161 813 | 1 110 | 909 | 201 |
| 41 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 42 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 43 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 44 | 247 884 | 1 700 | 1 392 | 308 |
| 45 | 247 884 | 1 700 | 1 392 | 308 |
| 46 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 47 | 179 027 | 1 228 | 1 005 | 222 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 48 | 216 898 | 1 487 | 1 218 | 269 |
| 49 | 278 869 | 1 912 | 1 566 | 346 |
| 50 | 251 327 | 1 723 | 1 412 | 312 |
| 51 | 240 998 | 1 653 | 1 354 | 299 |
| 52 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 53 | 423 468 | 2 904 | 2 378 | 525 |
| 54 | 420 025 | 2 880 | 2 359 | 521 |
| 55 | 110 171 | 755 | 619 | 137 |
| 56 | 420 025 | 2 880 | 2 359 | 521 |
| 57 | 420 025 | 2 880 | 2 359 | 521 |
| 58 | 182 470 | 1 251 | 1 025 | 226 |
| 59 | 196 241 | 1 346 | 1 102 | 244 |
| 60 | 161 813 | 1 110 | 909 | 201 |
| 61 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 62 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 63 | 172 142 | 1 180 | 967 | 214 |
| 64 | 230 670 | 1 582 | 1 296 | 286 |
| 65 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 66 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 67 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 68 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 69 | 230 670 | 1 582 | 1 296 | 286 |
| 70 | 230 670 | 1 582 | 1 296 | 286 |
| 71 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 72 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 73 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 74 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 75 | 230 670 | 1 582 | 1 296 | 286 |
| 76 | 230 670 | 1 582 | 1 296 | 286 |
| 77 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 78 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 79 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 80 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 81 | 230 670 | 1 582 | 1 296 | 286 |
| 82 | 230 670 | 1 582 | 1 296 | 286 |
| 83 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 84 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 85 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 86 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 87 | 230 670 | 1 582 | 1 296 | 286 |
| 88 | 230 670 | 1 582 | 1 296 | 286 |
| 89 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 90 | 179 027 | 1 228 | 1 005 | 222 |
| 91 | 141 156 | 968 | 793 | 175 |
| 92 | 230 670 | 1 582 | 1 296 | 286 |
| 93 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 94 | 179 027 | 1 228 | 1 005 | 222 |
| 95 | 285 755 | 1 959 | 1 605 | 355 |
| 96 | 230 670 | 1 582 | 1 296 | 286 |
| 97 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 98 | 179 027 | 1 228 | 1 005 | 222 |
| 99 | 230 670 | 1 582 | 1 296 | 286 |
| 100 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 101 | 179 027 | 1 228 | 1 005 | 222 |
| 102 | 285 755 | 1 959 | 1 605 | 355 |
| 103 | 268 541 | 1 841 | 1 508 | 333 |
| 104 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 105 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 106 | 247 884 | 1 700 | 1 392 | 308 |
| 107 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 108 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 109 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 110 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 111 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 112 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 113 | 230 670 | 1 582 | 1 296 | 286 |
| 114 | 268 541 | 1 841 | 1 508 | 333 |
| 115 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 116 | 244 441 | 1 676 | 1 373 | 303 |
| 117 | 244 441 | 1 676 | 1 373 | 303 |
| 118 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 119 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 120 | 240 998 | 1 653 | 1 354 | 299 |
| 121 | 240 998 | 1 653 | 1 354 | 299 |
| 122 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 123 | 179 027 | 1 228 | 1 005 | 222 |
| 124 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 125 | 230 670 | 1 582 | 1 296 | 286 |
| 126 | 268 541 | 1 841 | 1 508 | 333 |
| 127 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 128 | 244 441 | 1 676 | 1 373 | 303 |
| 129 | 244 441 | 1 676 | 1 373 | 303 |
| 130 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 131 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 132 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 133 | 161 813 | 1 110 | 909 | 201 |
| 134 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 135 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 136 | 179 027 | 1 228 | 1 005 | 222 |
| 137 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 138 | 230 670 | 1 582 | 1 296 | 286 |
| 139 | 268 541 | 1 841 | 1 508 | 333 |
| 140 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 141 | 244 441 | 1 676 | 1 373 | 303 |
| 142 | 244 441 | 1 676 | 1 373 | 303 |
| 143 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 144 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 145 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 146 | 161 813 | 1 110 | 909 | 201 |
| 147 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 148 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 149 | 179 027 | 1 228 | 1 005 | 222 |
| 150 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 151 | 230 670 | 1 582 | 1 296 | 286 |
| 152 | 268 541 | 1 841 | 1 508 | 333 |
| 153 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 154 | 244 441 | 1 676 | 1 373 | 303 |
| 155 | 244 441 | 1 676 | 1 373 | 303 |
| 156 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 157 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 158 | 240 998 | 1 653 | 1 354 | 299 |
| 159 | 240 998 | 1 653 | 1 354 | 299 |
| 160 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 161 | 179 027 | 1 228 | 1 005 | 222 |
| 162 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 163 | 234 113 | 1 605 | 1 315 | 290 |
| 164 | 278 869 | 1 912 | 1 566 | 346 |
| 165 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 166 | 244 441 | 1 676 | 1 373 | 303 |
| 167 | 244 441 | 1 676 | 1 373 | 303 |
| 168 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 169 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 170 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 171 | 161 813 | 1 110 | 909 | 201 |
| 172 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 173 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 174 | 227 227 | 1 558 | 1 276 | 282 |
| 175 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 176 | 244 441 | 1 676 | 1 373 | 303 |
| 177 | 244 441 | 1 676 | 1 373 | 303 |
| 178 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 179 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 180 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 181 | 161 813 | 1 110 | 909 | 201 |
| 182 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 183 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 184 | 230 670 | 1 582 | 1 296 | 286 |
| 185 | 316 741 | 2 172 | 1 779 | 393 |
| 186 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 187 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 188 | 206 570 | 1 416 | 1 160 | 256 |
| 189 | 206 570 | 1 416 | 1 160 | 256 |
| 190 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 191 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 192 | 230 670 | 1 582 | 1 296 | 286 |
| 193 | 230 670 | 1 582 | 1 296 | 286 |
| 194 | 316 741 | 2 172 | 1 779 | 393 |
| 195 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 196 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 197 | 247 884 | 1 700 | 1 392 | 308 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 198 | 247 884 | 1 700 | 1 392 | 308 |
| 199 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 200 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 201 | 230 670 | 1 582 | 1 296 | 286 |
| 202 | 230 670 | 1 582 | 1 296 | 286 |
| 203 | 316 741 | 2 172 | 1 779 | 393 |
| 204 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 205 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 206 | 247 884 | 1 700 | 1 392 | 308 |
| 207 | 247 884 | 1 700 | 1 392 | 308 |
| 208 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 209 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 210 | 230 670 | 1 582 | 1 296 | 286 |
| 211 | 230 670 | 1 582 | 1 296 | 286 |
| 212 | 316 741 | 2 172 | 1 779 | 393 |
| 213 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 214 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 215 | 247 884 | 1 700 | 1 392 | 308 |
| 216 | 247 884 | 1 700 | 1 392 | 308 |
| 217 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 218 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 219 | 230 670 | 1 582 | 1 296 | 286 |
| 220 | 230 670 | 1 582 | 1 296 | 286 |
| 221 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 222 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 223 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 224 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 225 | 240 998 | 1 653 | 1 354 | 299 |
| 226 | 247 884 | 1 700 | 1 392 | 308 |
| 227 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 228 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 229 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 230 | 196 241 | 1 346 | 1 102 | 244 |
| 231 | 268 541 | 1 841 | 1 508 | 333 |
| 232 | 230 670 | 1 582 | 1 296 | 286 |
| 233 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 234 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 235 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 236 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 237 | 240 998 | 1 653 | 1 354 | 299 |
| 238 | 247 884 | 1 700 | 1 392 | 308 |
| 239 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 240 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 241 | 240 998 | 1 653 | 1 354 | 299 |
| 242 | 251 327 | 1 723 | 1 412 | 312 |
| 243 | 268 541 | 1 841 | 1 508 | 333 |
| 244 | 230 670 | 1 582 | 1 296 | 286 |
| 245 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 246 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 247 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 248 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 249 | 240 998 | 1 653 | 1 354 | 299 |
| 250 | 247 884 | 1 700 | 1 392 | 308 |
| 251 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 252 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 253 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 254 | 161 813 | 1 110 | 909 | 201 |
| 255 | 196 241 | 1 346 | 1 102 | 244 |
| 256 | 268 541 | 1 841 | 1 508 | 333 |
| 257 | 230 670 | 1 582 | 1 296 | 286 |
| 258 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 259 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 260 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 261 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 262 | 240 998 | 1 653 | 1 354 | 299 |
| 263 | 247 884 | 1 700 | 1 392 | 308 |
| 264 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 265 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 266 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 267 | 161 813 | 1 110 | 909 | 201 |
| 268 | 196 241 | 1 346 | 1 102 | 244 |
| 269 | 268 541 | 1 841 | 1 508 | 333 |
| 270 | 227 227 | 1 558 | 1 276 | 282 |
| 271 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 272 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 273 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 274 | 240 998 | 1 653 | 1 354 | 299 |
| 275 | 247 884 | 1 700 | 1 392 | 308 |
| 276 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 277 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 278 | 240 998 | 1 653 | 1 354 | 299 |
| 279 | 251 327 | 1 723 | 1 412 | 312 |
| 280 | 268 541 | 1 841 | 1 508 | 333 |
| 281 | 230 670 | 1 582 | 1 296 | 286 |
| 282 | 420 025 | 2 880 | 2 359 | 521 |
| 283 | 420 025 | 2 880 | 2 359 | 521 |
| 284 | 110 171 | 755 | 619 | 137 |
| 285 | 420 025 | 2 880 | 2 359 | 521 |
| 286 | 420 025 | 2 880 | 2 359 | 521 |
| 287 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 288 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 289 | 161 813 | 1 110 | 909 | 201 |
| 290 | 196 241 | 1 346 | 1 102 | 244 |
| 291 | 278 869 | 1 912 | 1 566 | 346 |
| 292 | 172 142 | 1 180 | 967 | 214 |
| 293 | 141 156 | 968 | 793 | 175 |
| 294 | 179 027 | 1 228 | 1 005 | 222 |
| 295 | 185 913 | 1 275 | 1 044 | 231 |
| 296 | 230 670 | 1 582 | 1 296 | 286 |
| 297 | 285 755 | 1 959 | 1 605 | 355 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 298 | | 179 027 | | 1 228 | | 1 005 | | 222 |
| 299 | | 185 913 | | 1 275 | | 1 044 | | 231 |
| 300 | | 230 670 | | 1 582 | | 1 296 | | 286 |
| 301 | | 179 027 | | 1 228 | | 1 005 | | 222 |
| 302 | | 185 913 | | 1 275 | | 1 044 | | 231 |
| 303 | | 230 670 | | 1 582 | | 1 296 | | 286 |
| 304 | | 285 755 | | 1 959 | | 1 605 | | 355 |
| 305 | | 179 027 | | 1 228 | | 1 005 | | 222 |
| 306 | | 185 913 | | 1 275 | | 1 044 | | 231 |
| 307 | | 230 670 | | 1 582 | | 1 296 | | 286 |
| 308 | | 130 828 | | 897 | | 735 | | 162 |
| 309 | | 130 828 | | 897 | | 735 | | 162 |
| 310 | | 130 828 | | 897 | | 735 | | 162 |
| 311 | | 130 828 | | 897 | | 735 | | 162 |
| 312 | | 130 828 | | 897 | | 735 | | 162 |
| 313 | | 156 649 | | 1 074 | | 880 | | 194 |
| 314 | | - | | - | | - | | - |
| 315 | | 3 730 653 | | 25 582 | | 20 953 | | 4 629 |
| **Total e** | **kr** | **70 000 000,00** | **kr** | **480 000,00** | **kr** | **393 142,00** | kr | 86 858,00 |

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 1274
SAMEIET JORDAL TERRASSE

# Velkommen til årsmøte i SAMEIET JORDAL TERRASSE

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

**Digital avstemning:**

Avstemningen åpner 28. mars kl. 09:00 og lukker 1. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1274

**Hvordan deltar du digitalt?**

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

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

**Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?**

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

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Takterrasser: Rehabilitering, vedtektsoppdateringer og håndtering av avvik fra tinglyste plantegninger

Med vennlig hilsen,
**Styret i SAMEIET JORDAL TERRASSE**

Sak 1

## Valg av møteleder

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

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

**Forslag til vedtak**

Andreas Mossige er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

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

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Egil Arvid Andersen og Kristian Kårstad er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Takterrasser: Rehabilitering, vedtektsoppdateringer og håndtering av avvik fra tinglyste plantegninger

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

I forbindelse med pågående fasaderehabilitering er det avdekket betydelige avvik mellom tinglyste plantegninger og faktisk utforming av takterrasser i Sameiet Jordal Terrasse. Dette gjelder både terrasser som allerede ved oppføring avvek fra tegningene, terrasser som fremstår i flyfoto fra 1997 med annen utforming enn byggetegningene viser, samt senere endringer utført av seksjonseiere etter 1997. Styret engasjerte Probea til å gjennomføre en teknisk og dokumentmessig gjennomgang (Due Diligence), og rapporten viser at flyfoto fra 1997 er første pålitelige tidspunkt hvor terrassene kan dokumenteres slik de faktisk var. Rapporten legger derfor til grunn at terrasser som i 1997-foto avviker fra tegningene skal anses som opprinnelige, ettersom sameiet ikke har dokumentasjon på at beboere har gjort endringer før dette tidspunktet.

I tråd med dette konkluderer rapporten med at endringer som kan dokumenteres å være etablert før 1997 ikke skal anses som tiltak utført av seksjonseier, og dermed ikke gir seksjonseier vedlikeholdsansvar utover det som normalt følger av bruken av terrassen. Endringer som derimot er gjort etter 1997 er reelle bruksendringer eller utvidelser utført av seksjonseiere, og disse må vedtektsfestes og underlegges det ansvar vedtektene § 3–2 forutsetter. Dette gjelder blant annet seksjoner som i perioden 1997–2025 har søkt om utvidelse, fått godkjenning fra sameiet og Plan- og bygningsetaten (PBE), eller har endringer som aldri ble behandlet eller formelt innført i vedtektene.

På beboermøtet 9. mars 2026 ble dette gjennomgått, men siden møtet kun var orienterende må saken behandles av årsmøtet for formell beslutning. Det ble videre orientert om at ett av målene med den offentlige søknadsprosessen for nye rekkverk er å rydde opp i alle avvik slik at den privatrettslige og offentligrettslige situasjonen blir korrekt og samsvarende. Ansvarlig søker er pålagt å innrapportere avvik mellom godkjente tegninger og faktisk situasjon, og sameiet må derfor sørge for at alle avvik som gjelder privatrettslige forhold har sin hjemmel i vedtektene før søknad sendes. Styret har også et særskilt HMSansvar for rekkverkene som allerede står på takterrassene. Disse skiftes nå ut som en del av prosjektet, nettopp for å sikre at sameiet ikke kommer i et erstatnings- eller ansvarsforhold dersom det skulle oppstå skade.

Samtidig til overnevnte prosjekt, ønsker seksjonseier av seksjon 270, å utvide terrassen i forbindelse med rehabiliteringen. Ønsket er fremmet i tråd med hvordan sameiet tidligere har behandlet tilsvarende utvidelser, der seksjonseier selv dekker alle kostnader og overtar vedlikeholdsansvaret for det utvidede arealet.

Siden alle andre midlertidige eneretter i vedtektene allerede er harmonisert med faste bestemmelser om ansvar, varighet og overføring ved eierskifte, foreslår styret at samtlige eksisterende eneretter tilknyttet takterrasser i § 3–2 gis ny løpetid på 30 år regnet fra denne vedtaksdato, og at seksjon 270, innlemmes som nytt punkt i bestemmelsen med identisk struktur og rettsvirkninger som de øvrige.

Dette vil gi en fullstendig og korrekt § 3–2 som er konsistent, oppdatert og rettslig ryddig.

**Rettsvirkning av vedtak:**
Som følge av oppdateringen skal alle takterrasser som har utvidelser etter 1997 vedtektsfestes med størrelse og plantegninger som del av denne prosessen. Det sendes deretter én samlet søknad til PBE som inkluderer alle eksisterende og nye utvidelser. Seksjoner med endringer etter 1997 dekker sin forholdsmessige del av søknadskostnadene og merkostnader ved gjenoppbygging av utvidede terrasser i forbindelse med takrehabiliteringen.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar at vedtektene § 3–2 «Midlertidig enerett til bruk» oppdateres i sin helhet. Alle eksisterende midlertidige eneretter som fremgår av gjeldende vedtekter videreføres med en ny løpetid på **30 år fra vedtaksdato**.

Som del av oppryddingen i avvik mellom tinglyste tegninger og faktisk bruk, samt i tråd med Due Diligence - rapporten og søknadsprosessen knyttet til takrehabiliteringen, innlemmes også seksjon 270.

Det gjøres følgende tillegg til § 3–2:

**Nytt punkt i vedtektenes § 3–2:**
(5) Seksjon 270 i Jordal Terrasse 12 har midlertidig enerett til takareal som tilstøter seksjonens terrasse, tre meter ut i lengde og opptil 26 m², avgrenset i henhold til vedtatte byggetegninger behandlet på ekstraordinært årsmøte våren 2026. Seksjon 270 overtar alle kostnader ved oppgradering og alt fremtidig vedlikehold av dette arealet. Eneretten gjelder i 30 år fra årsmøtevedtak av 01.04.2026.

I tillegg til dette nye punktene oppdateres alle eksisterende bestemmelser om midlertidig enerett, slik at §3–2 fremkommer i sin helhet i nytt og konsolidert format, som vist i *vedlegg 1 - Endring av vedtektene §3–2*. Forslaget bygger på en kronologisk nummerering av seksjonene og inneholder også en presisering av vedlikeholdsansvaret og tekniske krav, herunder at eventuelle utvidelser må vurderes opp mot takets tekniske tilstand, samt at skader på fellesarealer som følge av tiltak gjennomført innenfor det midlertidige enerettsområdet er seksjonseiers ansvar. Utvidelsen som fremgår av vedlegg 3, tegnet på seksjon 281 og seksjon 282, er tidligere godkjent av årsmøte, men ligger vedlagt av hensyn til det som sendes inn i søknad til Oslo kommune. Alle andre midlertidige eneretter, får utvidet enerett på 30 år.

**Videre vedtakspunkter knyttet til gjennomføringen:**
Årsmøtet vedtar at alle takterrasser som har dokumenterte endringer etter 1997 vedtektsfestes som del av denne prosessen, og at det sendes én samlet søknad til Plan- og bygningsetaten som inkluderer både historiske og nye utvidelser. Seksjoner som har utvidet terrassen etter 1997 skal dekke sin forholdsmessige del av merkostnader ved gjenoppbygging av utvidet areal i forbindelse med takrehabiliteringen, samt sin del av kostnadene til PBEsøknaden.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar å endre vedtektene §3–2 «Midlertidig enerett til bruk» i samsvar med saksbeskrivelsen og vedlegg 1 – «Endring av vedtektene §3–2». Endringen omfatter oppdatering av eksisterende eneretter, innføring av ny midlertidig enerett for seksjon 270, fastsettelse av ny varighet og presisering av vedlikeholdsansvar. Vedtaket omfatter også godkjenning av utvidet takareal for seksjon 270 jf. vedlegg 3. De vedtatte arealene legges til grunn for vedtektsfesting og videre offentligrettslig behandling. Ny §3–2 trer i kraft fra vedtaksdato.

Vedlegg
1. Vedlegg 1 - Endring av vedtektene § 3-2.pdf
2. Plan Tak.pdf
3. Plan Tak - utvidelser.pdf
4. DD - Jordal Terrasse - takterrasser v2.pdf
5. Beboermøte 09.03.26 Jordal Terrasse med etterskrift.pdf

**§ 3–2 Midlertidig enerett til bruk**

Følgende seksjoner har midlertidig enerett til nærmere angitte deler av sameiets fellesareal. Seksjonseier overtar alle kostnader ved oppgradering og alt fremtidig vedlikehold av arealet, med mindre annet fremgår av det enkelte punkt. Bruksretten følger seksjonen ved eierskifte.

(1) Seksjon 90 i Jordal Terrasse 6 har midlertidig enerett til ca. 3 $m^2$ av sameiets fellesareal for oppsetting av platting. Seksjon 90 overtar alle kostnader ved oppgradering og alt fremtidig vedlikehold av dette arealet.

(2) Seksjon 102 i Jordal Terrasse 6 har midlertidig enerett til den delen av taket som tilstøter seksjonens terrasse. Seksjon 102 overtar alle kostnader ved oppgradering og alt fremtidig vedlikehold av dette arealet. Eneretten gjelder i 30 år fra årsmøtevedtak av 01.04.2026.

(3) Seksjon 163 i Jordal Terrasse 8 har midlertidig enerett til 30 $m^2$ av taket som tilstøter seksjonens terrasse, tre meter ut fra opprinnelig terrasse, avgrenset i henhold til vedtatte byggetegninger behandlet på ekstraordinært årsmøte våren 2026. Seksjon 163 overtar alle kostnader ved oppgradering og alt fremtidig vedlikehold av dette arealet. Eneretten gjelder i 30 år fra årsmøtevedtak av 01.04.2026.

(4) Seksjon 174 i Jordal Terrasse 8 har midlertidig enerett til takareal som tilstøter seksjonens terrasse, tre meter ut i lengde og opptil 30 $m^2$, avgrenset i henhold til vedtatte byggetegninger behandlet på ekstraordinært årsmøte våren 2026. Seksjon 174 overtar alle kostnader ved oppgradering og alt fremtidig vedlikehold av dette arealet. Eneretten gjelder i 30 år fra årsmøtevedtak av 01.04.2026.

(5) Seksjon 270 i Jordal Terrasse 12 har midlertidig enerett til takareal som tilstøter seksjonens terrasse, tre meter ut i lengde og opptil 26 $m^2$, avgrenset i henhold til vedtatte byggetegninger behandlet på ekstraordinært årsmøte våren 2026. Seksjon 270 overtar alle kostnader ved oppgradering og alt fremtidig vedlikehold av dette arealet. Eneretten gjelder i 30 år fra årsmøtevedtak av 01.04.2026.

(6) Seksjon 281 i Jordal Terrasse 12 har midlertidig enerett til takareal som tilstøter seksjonens terrasse, 2,5 meter ut i lengde og 8,5 meter i bredde, tilsvarende opptil 21,25 $m^2$, avgrenset i henhold til vedtatte byggetegninger behandlet på ekstraordinært årsmøte våren 2026. Seksjon 281 overtar alle kostnader ved oppgradering og alt fremtidig vedlikehold av dette arealet. Eneretten gjelder i 30 år fra årsmøtevedtak av 01.04.2026.

(7) Seksjon 282 i Jordal Terrasse 6 har midlertidig enerett til takareal som tilstøter seksjonens terrasse, opptil 20 $m^2$, med krav om minimum 1 meter avstand til gesims mot seksjon 281, avgrenset i henhold til vedtatte byggetegninger behandlet på ekstraordinært årsmøte våren 2026. Seksjon 282 overtar alle kostnader ved oppgradering og alt fremtidig vedlikehold av dette arealet. Eneretten gjelder i 30 år fra årsmøtevedtak av 01.04.2026.

(8) Seksjon 286 i Jordal Terrasse 12 har midlertidig enerett til den delen av taket som er en del av sameiets fellesareal og som tilstøter takterrassen til seksjon 286, opptil 43 $m^2$, avgrenset i henhold til vedtatte byggetegninger behandlet på ekstraordinært årsmøte våren 2026. Seksjon 286 overtar alle kostnader ved oppgradering og alt fremtidig vedlikehold av dette arealet. Eneretten gjelder i 30 år fra årsmøtevedtak av 01.04.2026.

(9) Seksjon 304 har midlertidig enerett til takareal som tilstøter seksjonens terrasse, to meter ut i lengde og opptil 15 $m^2$, avgrenset i henhold til vedtatte byggetegninger behandlet på ekstraordinært årsmøte våren 2026. Seksjon 304 overtar alle kostnader ved oppgradering og alt fremtidig vedlikehold av dette arealet. Eneretten gjelder i 30 år fra årsmøtevedtak av 01.04.2026.

(10) Endringer i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra berørte seksjonseiere. Eventuelle utvidelser skal vurderes opp mot bygningens tekniske tilstand. Skader på fellesarealer som følge av tiltak gjennomført innenfor det midlertidige enerettsområdet, er seksjonseiers ansvar.

Eventuelle midlertidige eneretter etablert før vedtakelsen av denne bestemmelsen, og som ikke er særskilt regulert i § 3-2, gjelder fram til 01.01.2048 i henhold til eierseksjonsloven av 16. juni 2017.




Omfang opprinnelige terrasser

Omfang terrasser som bygget

| Rev | Dato | Tekst | Tegn | Kontr |
|---|---|---|---|---|
| A | 15.03.2026 | Oppdatering takterrasser | RS | TF |

Skala

Tegnings nr.: A.11-080

Index: A

Innhold: Plan Tak

Tiltakshaver: Sameiet Jordal Terrasse

Jordal Terrasse 2 m.fl.

Totalentrepenør

Prosjekt: Jordal Terrasse

Prosjektnr.: 10240360

ARK
RIB
RIE
RIV
RØR
EL
VENT

Dark Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 darkarkitekter.no
D A R K

Innhold: Plan Tak

Tegningstatus: Nabovarsel oppdatering takterrasser

Oppdragsnr.

Vedleggsnr.: E-02

Målestokk: 1 : 200

Tegningsnr.: A.11-080

Index: A




| Rev | Dato | Tekst | Tegn | Kontr |
|---|---|---|---|---|
| A | 15.03.2026 | Oppdatering takterrasser | RS | TF |

Skala

Tegnings nr.
A.11-080

Index
A

Innhold
Plan Tak

Tiltakshaver
Sameiet Jordal Terrasse
Jordal Terrasse 2 m.fl.

Totalentrepenør

Prosjekt
Jordal Terrasse

Prosjektnr.
10240360

ARK
RIB
RIE
RIV
RIR
EL
VENT

Dark Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 darkarkitekter.no
D A R K

Innhold
Plan Tak

Tegningstatus
Nabovarsel
oppdatering takterrasser

Oppdragsnr.

Vedleggsnr.
E-02

Målestokk
1 : 200

Tegningsnr.
A.11-080

Index
A

DUE DILIGENCE

# JORDAL TERRASSE



UTARBEIDET AV PROBEA AS FOR JORDAL TERRASSE

11.11.2025

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

**Versjon 2: 25.11.2025**

# INNHOLD


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


---

VEDLEGG

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

# 1 INNLEDNING

## 1.1 Oppdrag

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

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

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

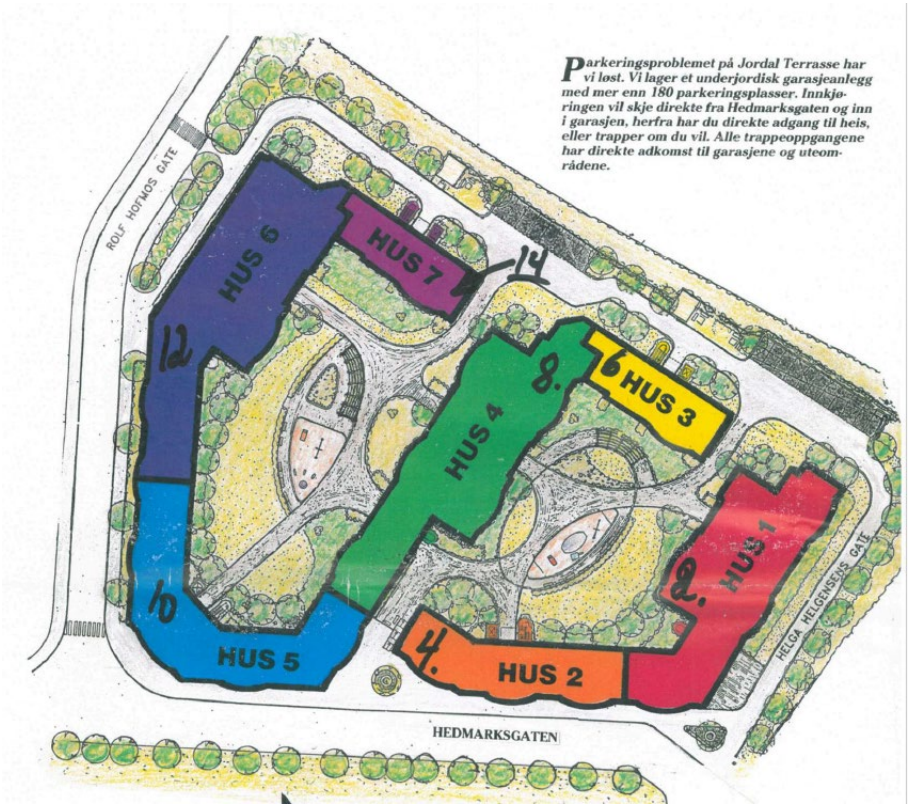
## 1.2 Gjennomføring av oppdraget

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

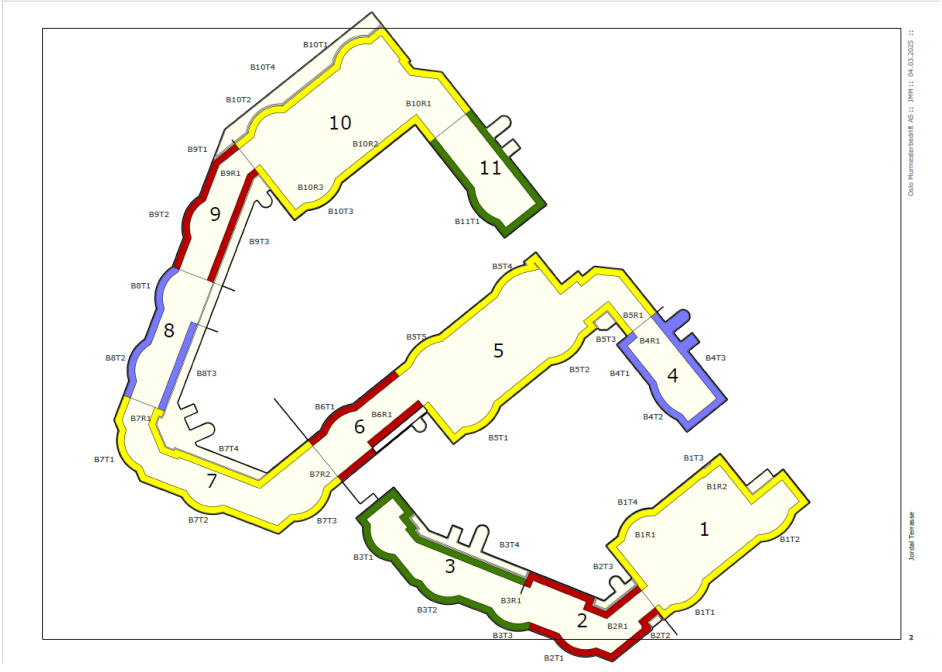
## 1.3 Eiendommen

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

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




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




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

# 2 Status godkjenninger – PBE og vedtekter

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

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

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

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

*Figur 3: Oversikt endringer*

# 3 Takterrassene

## 3.1 Funn og status i dag

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

To takterrasser er mindre enn tinglysning (S54, S281)

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

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

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

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



*Figur 4: Flyfoto 2025*

## 3.2 Endringer fra byggeår til 1997

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

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

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

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

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

*Figur 5: Oversikt seksjoner med endringer før 1997*



*Figur 6: Flyfoto 1997*



*Figur 7: Flyfoto 2001 – ingen synlig endring fra 1997*

## 3.3 Endringer 1997 – d.d.

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

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

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

*Figur 8: Matrise – endring etter 1997*

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

## 3.4 Takreparasjoner

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

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

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

# 4 Oppsummering og innstilling

## 4.1 Oppsummering

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

## 4.2 Innstilling

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

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

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

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

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

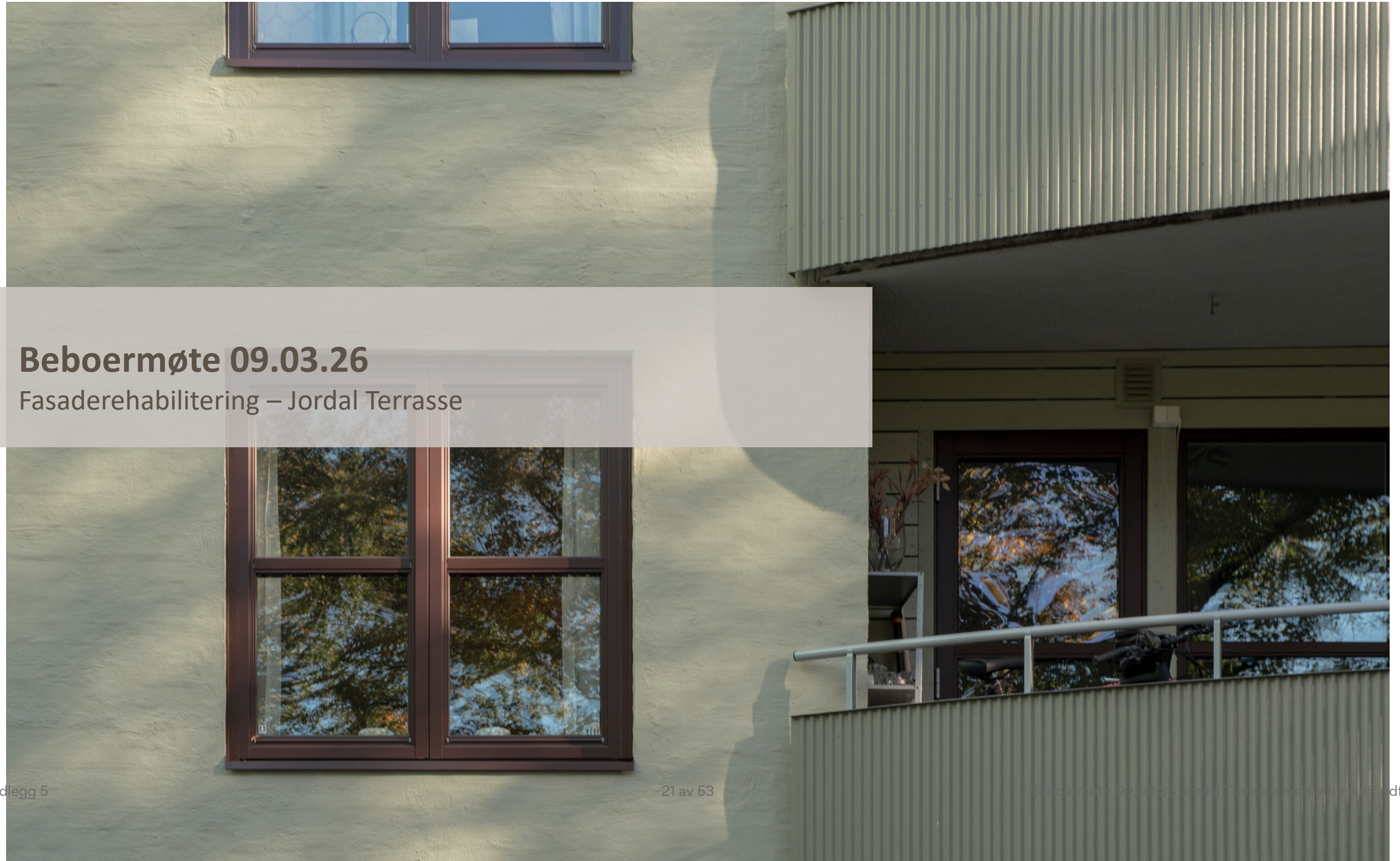
Vi anbefaler at nye ønskede endringer søkes samlet til PBE. Gamle og nye endringer bør ikke inngå i samme søknad. Kostnad for begge søknadene fordeles mellom seksjonseiere med endringer etter 1997 og seksjonseiere med nye ønskede endringer, selv om dette er to ulike søknader med ulikt antall seksjoner.

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

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

# Beboermøte 09.03.26

Fasaderehabilitering – Jordal Terrasse



# Agenda

19:00-20:15

## Åpning og innledning

Styreleder-
Agenda og presentasjon

## Prosjektregnskap

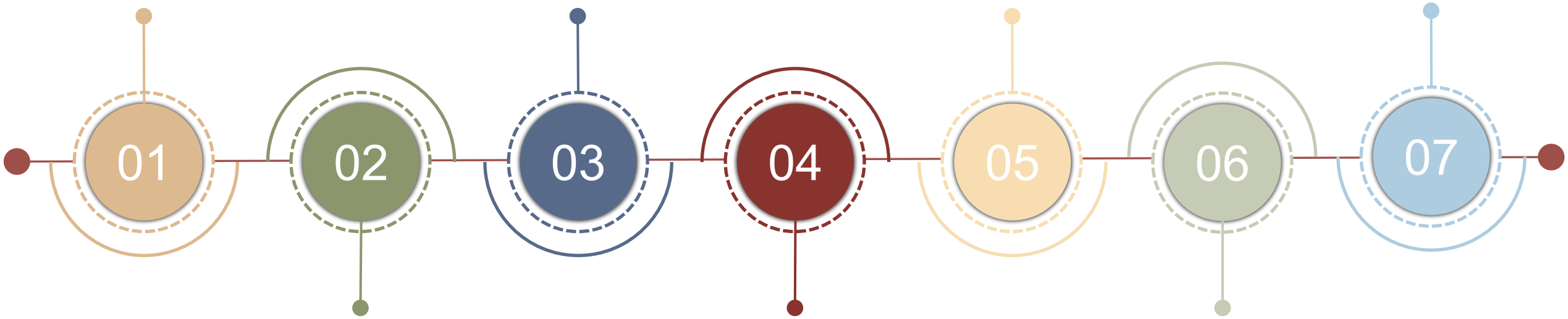
PROBEA

## Ventilasjon

PROBEA

## Takprosjekt

Budsjett - PROBEA




## FDV

OMB – Jon Markus

## Gjenstående arbeider

OMB – Jon Markus

## Orientering fra styret



# FDV

- FDV er lagt ut på Vibbo.
- Gjennomgang av FDV
- Valg av produkter/løsninger
- Blå teip på svalgang er en del av OMB sin egenkontroll og utbedring sammen med UE.



# Vinduer

Valg av innovervendte vinduer fremfor utadslående, slik styret/Probea tidligere informerte om?

- (Innadslående)Rømningsvei, drift og vedlikehold.

Hva skjer med leiligheter som har elektrisk åpning av vinduer og dører (installert via NAV). Hvem betaler for å ta dette ned og sette det opp igjen etter oppussingen, prosjektet/sameiet eller beboerne selv?

- Styret svarer ut senere.

Støydempende egenskaper for de som er definert inn i støysonen til Bane NOR?

- Akustikk notat, levert vinduer med vesentlig bedre lydreduksjon enn anbefalt.

Varmeisolasjon, finnes det beregningen som sammenligner varmetap gjennom vinduer og karmer før og etter rehabiliteringen?

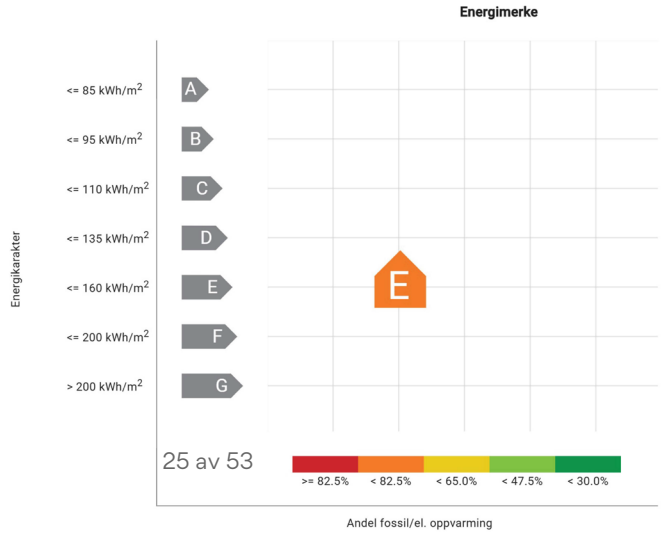
- Oppdatert energimerke fra F til E.



# Energimerke

Etter oppdatering og bytte av alle vinduer (forutenom glassgårder i svalganger og glass i toppetasjene) kommer bygget akkurat innenfor energimerke E.

Simuleringstype : Energimerkesimulering
Simuleringstidspunkt : 13:26:01 28.02.2025
Versjon: 7.067
Bruker: Sindre Kayser
Selskap: Itech AS
Prosjektnavn: Jordal Terrasse
Navn: Energimerke 1




Beregnet levert energi normalisert klima: 160 kWh/m$^2$
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 73.5 %



# Energiregnskap

NorDan

**Kunde:** VINDU ENTREPRENØREN AS
**Prosjektnavn:** Sameiet Jordal Terrasse

| Lnr | Mrk | Ant | Produkt | Bredde | Høyde | Termisk (W/m²K) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | mm | mm | Uw | Ug |
| 005 | d1 | 237 | BE | 888 | 2048 | 0,94 | 0,55 |
| 010 | d2 | 46 | BE | 888 | 2048 | 0,94 | 0,55 |
| 015 | d3 | 12 | 1I | 888 | 2048 | 0,94 | 0,55 |
| 020 | v1.1 | 1 | ND | 488 | 1088 | 0,97 | 0,53 |
| 025 | v1.2 | 1 | ND | 488 | 1088 | 1,0 | 0,53 |
| 030 | v2.1 | 4 | ND | 488 | 1188 | 0,96 | 0,53 |
| 035 | v2.2 | 4 | ND | 488 | 1188 | 1,0 | 0,53 |
| 060 | v4 | 2 | ND | 1288 | 1488 | 0,77 | 0,53 |
| 065 | v5 | 8 | ND | 868 | 1088 | 0,86 | 0,53 |
| 070 | v6 | 34 | ND | 968 | 1018 | 0,85 | 0,53 |
| 075 | v7 | 4 | ND | 988 | 1088 | 0,84 | 0,53 |
| 080 | v7 | 367 | ND | 988 | 1088 | 0,84 | 0,53 |
| 085 | v8 | 8 | ND | 988 | 1188 | 0,83 | 0,53 |
| 090 | v12 | 31 | FV | 1488 | 1488 | 0,90 | 0,53 |
| 095 | v13 | 4 | IF | 1488 | 988 | 0,84 | 0,53 |
| 100 | v14 | 1 | IF | 1488 | 1548 | 0,87 | 0,53 |
| 105 | v15 | 70 | IF | 1548 | 1548 | 0,86 | 0,53 |
| 110 | v16 | 1 | ND | 1548 | 1088 | 0,80 | 0,53 |
| 115 | v17 | 6 | FV | 1588 | 1748 | 0,87 | 0,53 |
| 120 | v18 | 226 | FA | 1788 | 1748 | 0,77 | |
| | | | | | **TOTALVERDIER** | **0,85** | |



# Vinduer i den enkelte seksjon

Jeg vil ha dokumentasjon på hva slags vinduer som er satt inn hos meg i seksjon xxx, JTxx.

Jeg vil forholde meg kun til min leilighet og mine forhold.

Hvilken vindustype (inkl. lydklasse/Rw) er prosjektert for min leilighet?

Hvilken vindustype (inkl. lydklasse/Rw) er faktisk levert?

Kan dette dokumenteres skriftlig?

Svært kostnadsdrivende å svare ut enkeltseksjoner, velger derfor å svare ut med et eksempel.



Viser til din henvendelse og telefonsamtale med Kristin i dag.

Nedenfor besvares spørsmål 1–3 vedrørende vinduer levert til seksjon 300.

**1. Forutsetninger fra forprosjekt:**

Din seksjon har totalt 4 vinduer og 1 balkongdør.

Følgende vindustyper er prosjektert:

- Fasade nordøst mot jernbanen: vindustype V07 (2 stk)
- Fasade sørvest mot gårdsrom:
  - V15 stort vindu
  - V19 vindu i stue
  - Balkongdør D1

I kontrakten ble det, grunnet et stort antall ulike vindustyper og varierende utforming i sameiet, satt følgende overordnede krav:

- Samlet energiregnskap for vindusleveransen skal tilfredsstille U-verdi 0,86 W/m$^2$K
- Vinduer i fasader direkte mot jernbanen skal ha Rw 37 dB
- For øvrig skal vinduene leveres som NorDan 3-lags isolerglass, åpningsbare der brann- eller lydkrav ikke er gjeldende
- Det er ikke myndighetskrav til lydisolasjon i nye vinduer.

Det presiseres at U-verdi-kravet gjelder samlet for leveransen, ikke per enkeltvindu.

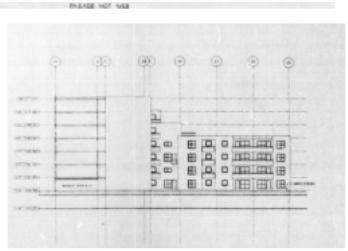
| Bygg 7 (JT14) | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Element | Type | Bygg | Bredde | Høyde | Løpe-meter karm | Antall vinduer | Antall balkong-dører | Fasade Nord-Øst mot jernbanen (støy) | Fasade Syd-Vest | Takterrasser Inntrukne fasader ikke med på modell |
| Window | V03.1 | Bygg 7 | 0,60 | 0,60 | 19,2 | 8 | | 8 | | |
| Window | V06 | Bygg 7 | 0,97 | 1,02 | 15,9 | 4 | | | 4 | |
| Window | V07 | Bygg 7 | 1,00 | 1,10 | 33,6 | 8 | | 8 | | |
| Window | V07 | Bygg 7 | 1,03 | 1,12 | 17,2 | 4 | | | 4 | |
| Window | V15 | Bygg 7 | 1,55 | 1,55 | 49,6 | 8 | | | 8 | |
| Window | V19 | Bygg 7 | 1,80 | 0,90 | 21,6 | 4 | | | 4 | |
| Window | V18 | Bygg 7 | 1,80 | 1,75 | 28,4 | 4 | | | 4 | |
| | | | | | 185,5 | 40 | 13 | 16 | 24 | 0 |


riftspdf



| Fasade Syd-Vest mot gårdsrom | Solutsatt fasade | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Fasade syd-vest | V06 | Bygg 7 | 0,97 | 1,02 | | 4 | | Balkong (rett) |
| Fasade syd-vest | D01 | Bygg 7 | | | | | 3 | Balkongdør (standard) |
| Fasade syd-vest | D02 | Bygg 7 | | | | | 1 | Balkongdør (1 etg.) |
| Fasade syd-vest | V07 | Bygg 7 | 1,03 | 1,12 | | 4 | | |
| Fasade syd-vest | V15 | Bygg 7 | 1,55 | 1,55 | | 8 | | |
| Fasade syd-vest | V19 | Bygg 7 | 1,80 | 0,90 | | 4 | | Balkong (buet) |
| Fasade syd-vest | V18 | Bygg 7 | 1,80 | 1,75 | | 4 | | Balkong (buet) |
| | D01 | Bygg 7 | | | | | 6 | Balkongdør (standard) |
| | D02 | Bygg 7 | | | | | 2 | Balkongdør (1 etg.) |
| | | | | | | 24 | 12 | |





**2. Levert løsning**

For vindustype V07-37 dB (fasade mot jernbanen) er det levert vinduer med Rw 40 dB. Dette er en bedre lydytelse enn prosjektert minimumskrav på 37 dB.

Datablad for levert produkt dokumenterer dette.

Når det gjelder energikravet, tilfredsstiller samlet energiregnskap OMB-kravet til U-verdi 0,86 W/m²K.

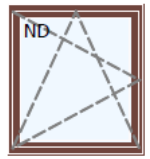
Det bemerkes at de to vinduene med økt lydkrav har en U-verdi på 0,99 W/m²K. Økt lydisolasjon påvirker isolasjonsevnen noe. Dette er hensyntatt i det samlede energiregnskapet, som fortsatt oppfyller kontraktskravet.

NorDan

**TILBUDSSKJEMA • NO.2260409.A**

*Tegningene viser produktene sett utenfra*

| Lnr | Mrk | Ant | Beskrivelse | Bredde× Høyde |
|---|---|---|---|---|
| **200-220: *** Lydvinduer ***** | | | | |
| 200 | v7-37db | 52 | ND NTech Sikkerhetsvindu<br>NOBB 47546993<br>Utførelse 105/80, 113 mm karm inkl. 8 mm alum.<br>U-verdi produkt: 0,99W/m²K<br>Transmisjon Lt/Gg 70/0,47<br>Vekt 66 kg<br><br>Høyrehengslet<br>Uten ventil<br>Innadslående toveissvingende ramme<br>Støystopp 66.2 Energi (LE)/Støystopp 44.2 Energi (LE) VKS/Ar<br>Oppbygning 12,76E+10G+4+14G+E8,76<br>Sikkerhetsgl. inn- og utside<br><br>Aluminiumsbelagt<br>Produkt RAL 3009 matt Oxide red, Pulverlakkert, glans 30<br><br>Overflatebehandling<br>Produkt NCS S0500N Hvit<br><br>Beregnet fri åpning godkjent i henhold til TEK17 §11-13 (3, PY6.) åpnet i 60°. | 988 ×1088mm |

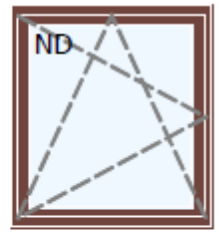




NorDan

# TILBUDSSKJEMA ▪ NO.2260409.A

*Tegningene viser produktene sett utenfra*

| Lnr | Mrk | Ant | Beskrivelse | Bredde× Høyde |
|---|---|---|---|---|
| **200-220: *** Lydvinduer *** ** | | | | |
| 200 | v7-37db | 52 | ND NTech Sikkerhetsvindu<br>NOBB 47546993<br>Utførelse 105/80, 113 mm karm inkl. 8 mm alum.<br>U-verdi produkt: 0,99W/m²K<br>Transmisjon Lt/Gg 70/0,47<br>Vekt 66 kg<br><br>Høyrehengslet<br>Uten ventil<br>Innadslående toveissvingende ramme<br>Støystopp 66.2 Energi (LE)/Støystopp 44.2 Energi (LE) VKS/Ar<br>Oppbygning 12,76E+10G+4+14G+E8,76<br>Sikkerhetsgl. inn- og utside<br><br>Aluminiumsbelagt<br>Produkt RAL 3009 matt Oxide red, Pulverlakkert, glans 30<br><br>Overflatebehandling<br>Produkt NCS S0500N Hvit<br><br>Beregnet fri åpning godkjent i henhold til TEK17 §11-13 (3, PY6.) åpnet i 60°.<br><br>Detaljer:<br>Med foringsnot<br>Vannese (NOR)<br>Svart glass spacer RAL9004<br>Silver Line<br>Sølv vrider<br>Sølv luftebeslag<br>Vaskestopper montert<br>Vrider med sikringsbeslag KISI (åpen luftestilling)<br>Modern profil innvendig<br>Uten festehull<br>Dobbel tettelist<br><br>Notat (kun for kunde):<br>Rw+Ctr=40dB | 988 ×1088mm<br> |



NorDan

# TILBUDSSKJEMA ▪ NO.2260409.A

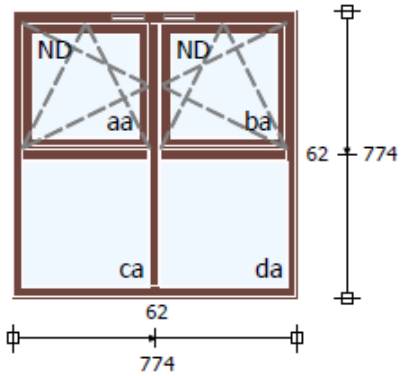
*Tegningene viser produktene sett utenfra*

| Lnr | Mrk | Ant | Beskrivelse | Bredde× Høyde |
|---|---|---|---|---|
| 105 | v15 | 70 | ND NTech Fast karm m/Lukkeramme | 1548 ×1548mm |

NOBB 51259812
Utførelse 105/80, 113 mm karm inkl. 8 mm alum.
U-verdi produkt: 0,86W/m²K
Transmisjon Lt/Gg 74/0,54
Vekt 85 kg

Svanemerket
Lisens 2062 0003

Med ventil
Innadslående toveissvingende ramme
Energi (LE) 2s MTECH/Ar
Oppbygning 4E+18G+4+18G+E4




Aluminiumsbelagt
Produkt RAL 3009 matt Oxide red, Pulverlakkert, glans 30

Overflatebehandling
Produkt NCS S0500N Hvit

Ikke godkjent rømningsvei.

Detaljer:
Med foringsnot
Vannese (NOR)
Svart glass spacer RAL9004
Modern profil innvendig
Uten festehull

Detaljer (ramme):
a.: Silver Line
Sølv vrider
Sølv luftebeslag
Vaskestopper montert
Vrider med sikringsbeslag KISI (åpen luftestilling)
b.: Silver Line
Sølv vrider
Sølv luftebeslag
Vaskestopper montert
Vrider med sikringsbeslag KISI (åpen luftestilling)

Sprosse:
62 = Gjennomgående sprosse

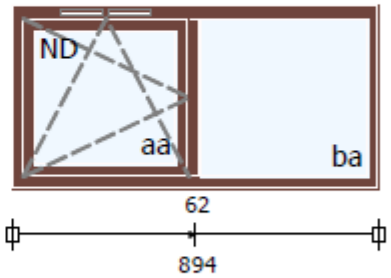


NorDan

# TILBUDSSKJEMA ▪ NO.2260409.A

*Tegningene viser produktene sett utenfra*

| Lnr | Mrk | Ant | Beskrivelse | Bredde× Høyde |
|---|---|---|---|---|
| 125 | v19 | 4 | ND NTech Fast karm m/Lukkeramme<br>NOBB 51259812<br>Utførelse 105/80, 113 mm karm inkl. 8 mm alum.<br>U-verdi produkt: 0,83W/m²K<br>Transmisjon Lt/Gg 74/0,54<br>Vekt 56 kg | 1788 ×888mm |




Svanemerket
Lisens 2062 0003

En ventil
Innadslående toveissvingende ramme
Energi (LE) 2s MTECH/Ar
Oppbygning 4E+18G+4+18G+E4

Aluminiumsbelagt
Produkt RAL 3009 matt Oxide red, Pulverlakkert, glans 30

Overflatebehandling
Produkt NCS S0500N Hvit

Ikke godkjent rømningsvei.

Detaljer:
Med foringsnot
Vannese (NOR)
Svart glass spacer RAL9004
Modern profil innvendig
Uten festehull

Detaljer (ramme):
a.: Silver Line
Sølv vrider
Sølv luftebeslag
Vaskestopper montert
Vrider med sikringsbeslag KISI (åpen luftestilling)

Sprosse:
62 = Gjennomgående sprosse



NorDan

**Kunde:** VINDU ENTREPRENØREN AS
**Prosjektnavn:** Sameiet Jordal Terrasse

| Lnr | Mrk | Ant | Produkt | Bredde | Høyde | Termisk (W/m²K) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | mm | mm | Uw | Ug |
| 005 | d1 | 237 | BE | 888 | 2048 | 0,94 | 0,55 |
| 010 | d2 | 46 | BE | 888 | 2048 | 0,94 | 0,55 |
| 015 | d3 | 12 | 1I | 888 | 2048 | 0,94 | 0,55 |
| 020 | v1.1 | 1 | ND | 488 | 1088 | 0,97 | 0,53 |
| 025 | v1.2 | 1 | ND | 488 | 1088 | 1,0 | 0,53 |
| 030 | v2.1 | 4 | ND | 488 | 1188 | 0,96 | 0,53 |
| 035 | v2.2 | 4 | ND | 488 | 1188 | 1,0 | 0,53 |
| 060 | v4 | 2 | ND | 1288 | 1488 | 0,77 | 0,53 |
| 065 | v5 | 8 | ND | 868 | 1088 | 0,86 | 0,53 |
| 070 | v6 | 34 | ND | 968 | 1018 | 0,85 | 0,53 |
| 075 | v7 | 4 | ND | 988 | 1088 | 0,84 | 0,53 |
| 080 | v7 | 367 | ND | 988 | 1088 | 0,84 | 0,53 |
| 085 | v8 | 8 | ND | 988 | 1188 | 0,83 | 0,53 |
| 090 | v12 | 31 | FV | 1488 | 1488 | 0,90 | 0,53 |
| 095 | v13 | 4 | IF | 1488 | 988 | 0,84 | 0,53 |
| 100 | v14 | 1 | IF | 1488 | 1548 | 0,87 | 0,53 |
| 105 | v15 | 70 | IF | 1548 | 1548 | 0,86 | 0,53 |
| 110 | v16 | 1 | ND | 1548 | 1088 | 0,80 | 0,53 |
| 115 | v17 | 6 | FV | 1588 | 1748 | 0,87 | 0,53 |
| 120 | v18 | 226 | FA | 1788 | 1748 | 0,77 | |
| | | | | | **TOTALVERDIER** | **0,85** | |

**3.**

Det anses med dette som skriftlig besvart for spørsmål 1–3.

# Prosjektregnskap

PRO BEA

**SAMMENDRAG KOSTNADER**

| | BUDSJETT (ink. mva) | PÅLØPT/PROGNOSE | | | | AVVIK |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Kontrakt | Endringer | Potensielle | Totalt | Avvik fra budsjett |
| 1 Felleskostnader | kr - | kr - | kr - | kr - | kr - | kr - |
| 2 Bygning | kr 59 253 819,75 | kr 54 397 431,25 | kr 5 012 756,75 | kr 612 500,00 | kr 60 022 688,00 | kr 768 868,25 |
| 3 Tak | kr 5 937 268,25 | kr 3 687 268,25 | kr 2 428 117,50 | kr - | kr 6 115 385,75 | kr 178 117,50 |
| 4 Vannlekkasjer | kr - | kr - | kr - | kr - | kr - | kr - |
| 5 Takterrasser | kr - | kr - | kr - | kr - | kr - | kr - |
| 6 Andre installasjoner | kr - | kr - | kr - | kr - | kr - | kr - |
| **Sum 1-6 Huskostnad** | **kr 65 191 088,00** | **kr 58 084 699,50** | **kr 7 440 874,25** | **kr 612 500,00** | **kr 66 138 073,75** | **kr 946 985,75** |
| 7 Utendørs | kr - | kr - | kr - | kr - | kr - | kr - |
| **Sum 1-7 Entreprisekostnad** | **kr 65 191 088,00** | **kr 58 084 699,50** | **kr 7 440 874,25** | **kr 612 500,00** | **kr 66 138 073,75** | **kr 946 985,75** |
| 8 Generelle kostnader | kr 3 443 307,50 | kr 2 443 307,50 | kr 1 566 350,17 | kr - | kr 4 009 657,67 | kr 566 350,17 |
| **Sum 1-8 Byggekostnad** | **kr 68 634 395,50** | **kr 60 528 007,00** | **kr 9 007 224,42** | **kr 612 500,00** | **kr 70 147 731,42** | **kr 1 513 335,92** |
| 9 Spesielle kostnader | kr - | kr - | kr - | kr - | kr - | kr - |
| **Sum 1-9 Prosjektkostnad** | **kr 68 634 395,50** | **kr 60 528 007,00** | **kr 9 007 224,42** | **kr 612 500,00** | **kr 70 147 731,42** | **kr 1 513 335,92** |
| Usikkerhet | kr 3 067 923,30 | | | | kr 2 167 087,38 | kr -900 835,92 |
| Reserver og margin | kr 3 067 923,30 | | | | kr 2 455 423,30 | kr -612 500,00 |
| **Sum kostnader** | **kr 74 770 242,09** | | | | **kr 74 770 242,09** | **kr 0,00** |
| | 68 832 974 | | | | 64 032 346 | |



# Prosjektregnskap

Hva er foreløpig status for prosjektets kostnader, og når kan endelig oppgjør forventes?

- 70 147 731,- (med takarbeider utført i prosjektet) og 64 032 346,- (uten takarbeider)

  * Alle tall på denne sliden er inkl.mva

- Foreløpig prosjektregnskap, enighet om de store kostnadene. Avventer kostnader fra PBE mm.

OMB har kontrakt på 43 mill eks mva, kan det gis en redegjørelse for differansen mellom kontraktsbeløpet og totalsummen på 70 mill inkl mva?

- MVA, Sokkelbeslag, Tak, Markterrasser, Glassprofilsystem, Garasjeporter/inngangspartier. Uforutsette utbedringer, Gateleie, Spotter, Gesimser.

| | BUDSJETT (ink. mva) | PÅLØPT/PROGNOSE | | | | AVVIK |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Kontrakt | Endringer | Potensielle | Totalt | Avvik fra budsjett |
| 1 Felleskostnader | kr - | kr - | kr - | kr - | kr - | kr - |
| 2 Bygning | kr 59 253 819,75 | kr 54 397 431,25 | kr 5 012 756,75 | kr 612 500,00 | kr 60 022 688,00 | kr 768 868,25 |
| 3 Tak | kr 5 937 268,25 | kr 3 687 268,25 | kr 2 428 117,50 | kr - | kr 6 115 385,75 | kr 178 117,50 |
| 8 Generelle kostnader | kr 3 443 307,50 | kr 2 443 307,50 | kr 1 566 350,17 | kr - | kr 4 009 657,67 | kr 566 350,17 |
| 9 Spesielle kostnader | kr - | kr - | kr - | kr - | kr - | kr - |
| **Sum 1-9 Prosjektkostnad** | **kr 68 634 395,50** | **kr 60 528 007,00** | **kr 9 007 224,42** | **kr 612 500,00** | **kr 70 147 731,42** | **kr 1 513 335,92** |
| Usikkerhet | kr 3 067 923,30 | | | | kr 2 167 087,38 | kr -900 835,92 |
| Reserver og margin | kr 3 067 923,30 | | | | kr 2 455 423,30 | kr -612 500,00 |
| **Sum kostnader** | **kr 74 770 242,09** | | | | **kr 74 770 242,09** | **kr 0,00** |
| | 68 832 974 | | | | 64 032 346 | |



# Gjenstående arbeider

- Sokkelbeslag
- Overmale innfestninger
- Enkelte dører
- Beboersaker
- Pakninger i glass system
- Utomhus



# Ventilasjon

Er det gjort noe for å dokumentere luftgjennomstrømning i leilighetene med de nye ventilene? Hvis ikke, vil det bli gjort og er det aktuelt å justere ventilasjonsanlegget for å tilpasse det til den nye situasjonen?
Ingen røyktest utført, ikke balansert vent. Anlegg.

Vi har fått beskjed om at det ikke skal være luftespalte i vinduene i svalgangen (som ikke kan åpnes) pga brannvernregler, men så kan man allikevel få bore hull til ventilasjonsluker for kjøkkenvifte.
Det ser ikke ut til å være tillatt ihht TEK17 pga brannfaren.

- VTEK17 § 11-10 A Ventilasjonsanlegg :
  6. Avtrekkskanaler fra kjøkken i boenheter må utføres med brannmotstand EI 15 A2-s1,d0 hvis de ikke ligger i sjakt. I tilslutning mellom komfyrhette og avtrekkskanal kan det benyttes fleksible kanaler.
  Avtrekkskanaler må utføres med brannisolasjon, slik at man oppnår brannmotstand EI 15. Dette kommer i tillegg til klassifisert overstrømningsventiler EI60.

# Orientering fra styret

Ventilasjon- Styret har sammen med Probea engasjer Caverion og vaktmester til å se på ventilasjonen i enkelte seksjoner. Når enkelte seksjoner tetter avtrekket vil luftmengde trekkes fra andre seksjoner, dette skaper ubalanse.

IN ordning – Seksjonene kan ført innfri sin del når sameiet har tatt opp hele lånet.

Takprosjekt/Rekkverk takterrasser- Styret har vedtatt nytt takprosjekt inkl budsjett som blir presentert på slide 19-29.



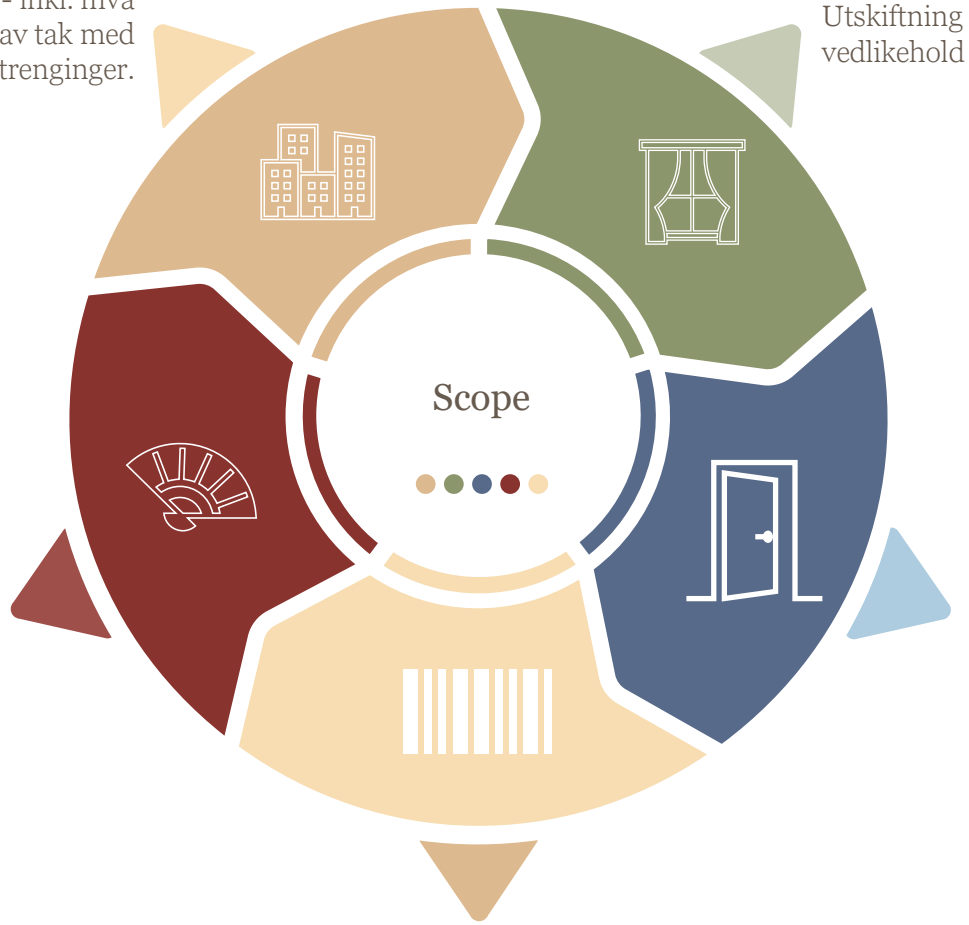
# Takprosjekt

**Kostnadsramme**

CA 13 millioner,- inkl. mva
Over 50% til rehabilitering av tak med vanninntrenginger.

**Omfang**

Utskiftning av takterrasser, rekkverk og vedlikehold av membraner.




**Fremdrift**

Mars til og med Juli.2026

**Forsikringssaker**

Vannlekkasjer, forsikringsselskapet har begynt å avkorte utbetalinger til Sameiet

**Søknad PBE**

Rekkverk utlyser krav om søknad til PBE. I søknadsprosessen er det oppdaget at flere av utvidelsen som har godkjent årsmøtevedtak ikke er søkt PBE.

# Rehabilitering av takterrasser og rekkverk

Prosjektet gjennomføres i henhold til vedtak fra årsmøtet om utskifting av rekkverk på takterrassene og sameiets HMS ansvar for rekkverkene. Dagens rekkverksløsning og underliggende konstruksjon er ikke egnet for forskriftsmessig innfestning av nye rekkverk. For å etablere tilstrekkelig og sikker innfestning vil det derfor være nødvendig å rive eksisterende takterrassekonstruksjoner og bygge opp ny konstruksjon for innfestning av rekkverk.

Nye rekkverk vil bli utført som spilerekkverk tilsvarende løsningene som nylig er etablert på terrassene over Kiwi og café.

I forbindelse med demontering av takterrassene vil det samtidig bli gjennomført periodisk vedlikehold av takflatene under konstruksjonene. Tre av takflatene er tidligere definert som vannskade. Omfanget og nødvendigheten av full rehabilitering av disse er redegjort for tidligere og i infomøtet. Rehabiliteringen av disse tre takflatene utgjør over 50 prosent av de estimerte kostnadene i vedtatt budsjett.

# Søknadsprosess og kartlegging av eksisterende takterrasser

Arkitekt (SØK) har ansvar for søknadsprosessen mot Plan og bygningsetaten. I arbeidet med søknaden er det gjennomført en gjennomgang av eksisterende takterrasser opp mot tilgjengelig dokumentasjon.

1997 er benyttet som referansepunkt, da dette er første tilgjengelige flyfoto som viser takterrassene etter oppføring av bygget. Gjennomgangen viser at kun én av takterrassene som er utvidet etter 1997 har gjennomført den offentligrettslige prosessen med søknad til Plan og bygningsetaten. For samtlige av disse terrassene foreligger det imidlertid privatrettslige avtaler med sameiet.

Ansvarlig søker har plikt til å opplyse kommunen om avvik mellom godkjente tegninger og faktisk situasjon. I forbindelse med søknaden om nye rekkverk vil derfor også dagens faktiske utforming av takterrassene bli tegnet inn.

Dette medfører ikke økte søknadskostnader for sameiet. Dersom kommunen vurderer forholdene som ulovlige tiltak kan det imidlertid bli ilagt ulovlighetsgebyr. Eventuelle gebyrer vil i så fall bli fordelt på de aktuelle seksjonene.

# Kostnadsfordeling ved utvidede takterrasser

Ved rehabiliteringen vil seksjoner som har utvidet sine takterrasser etter 1997 bli belastet for merkostnader knyttet til reetablering av den utvidede delen av terrassen. Dette følger av sameiets vedtekter § 3-2 om midlertidig enerett til bruk.

Det er også to seksjoner som har meldt ønske om å utvide sine takterrasser i forbindelse med prosjektet. Den ene seksjonen har allerede privatrettslig godkjenning i sameiet, mens den andre planlegger å fremme søknad til sameiet ved neste årsmøte.
I tråd med vedtektene vil disse seksjonene selv måtte dekke merkostnader knyttet til utvidelsene.

# Praktisk gjennomføring

Prosjektet arbeider sammen med styret for å avklare praktisk gjennomføring og kostnader knyttet til nedheising og håndtering av gjenstander på takterrassene før arbeidene starter.

Det er opplyst at blomsterkassene som finnes på de fleste takterrassene stammer fra byggeår og dermed anses som en del av sameiets installasjoner. Disse vil derfor inngå i prosjektet.

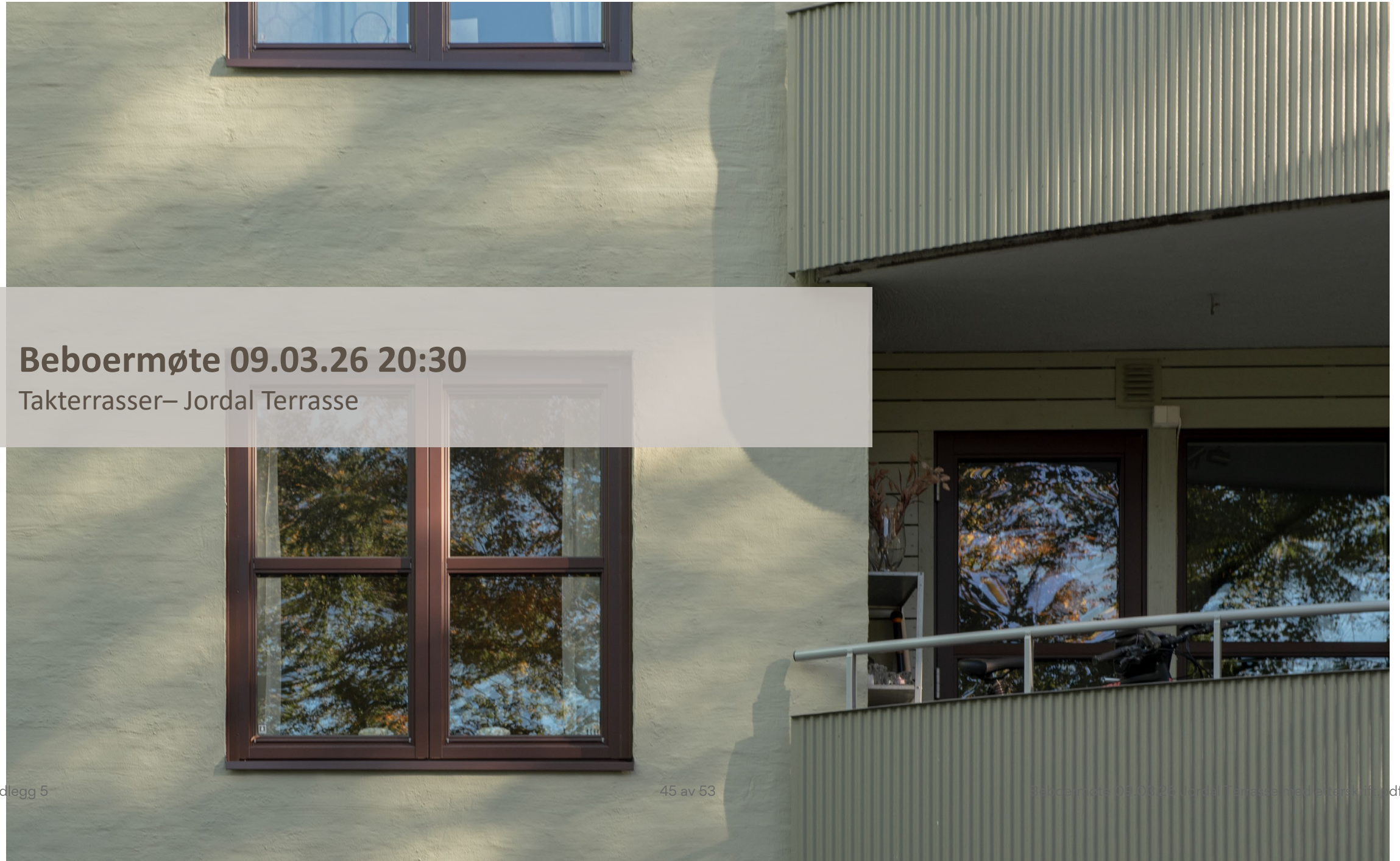
Andre private installasjoner og gjenstander på takterrassene anses per i dag som den enkelte seksjonseiers ansvar å fjerne før arbeidene starter.

Det jobbes også med å finne en bedre løsning enn gruslagte varmekabler for å opprettholde rømningsveier på takterrassen i JT2 og JT12.

# Spørsmål







# Beboermøte 09.03.26 20:30

Takterrasser– Jordal Terrasse

# INFO

- Riving av platting
- Tekking av takflater
- Nødoverløp
- Tilfarergulv med 28mmx120mm impregnert terrassegulv, synlige skruer.
- Nytt rekkverk
- Nye porter

## Spørsmål

Oppfatter vi det riktig at det som omtales i brevet som "*Tre takområder er identifisert med omfattende vannskader knyttet til membran, sluk og avrenning.*" (sitat slutt), er det samme som *(de tre)* terrassene tilhørende seksjon 53, 54 og 63?
Nei, samlet omfatter disse 1 av 3.

Hvis ikke, hvor er de andre to områdene?
Tilsvarende tak JT12 og lite tak utenfor seksjon 291. (Nr 1-2, 11-12 og 13 på slide 28)

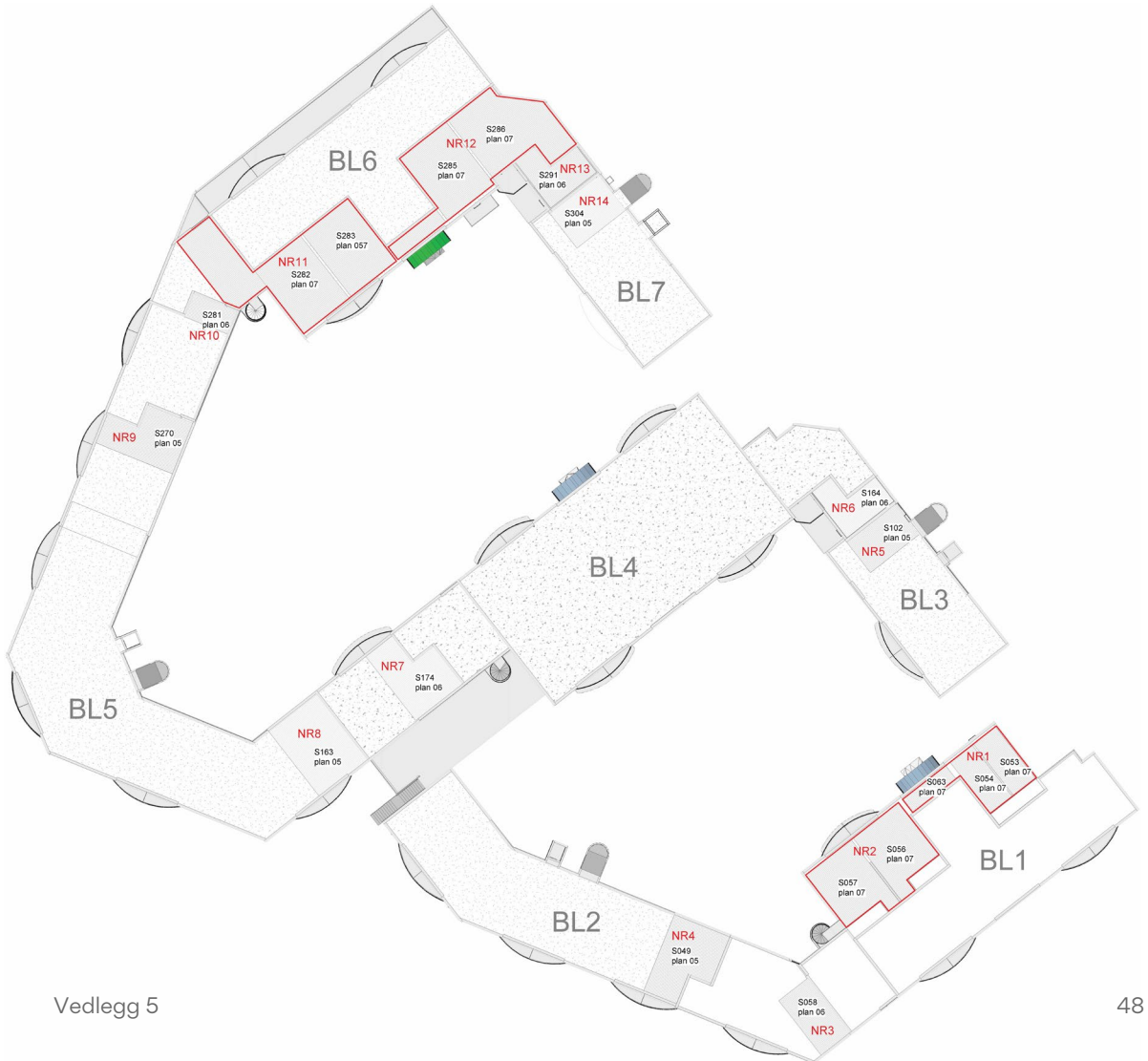
I så fall, hvor omfattende er skadene der?
Fukt i isolasjon, tegn til fukt inne i seksjonene under. Manglende avrenningsbeslag fra byggeår eller 2010 rehabilitering har ført vann inn i takkonstruksjonen

Skal disse "*tre områder*" rehabiliteres før de andre terrassene?
De prioriteres, grunnet ulike arbeidslag kan takflater som ikke er skadet men kun skal ha etablert rekkverk starte opp parallelt.

I så fall i hvilken rekkefølge?
Se plan neste side

Er det satt opp en konkret tidsplan for når alle terrassene i sameiet skal rehabiliteres?
Se plan neste side

# Spørsmål (Arbeidsplan som ikke er låst per 09.03.26)




| ID | Aktivitetsmodus | Aktivitetsnavn | Varighet | Start | Slutt |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | | | | |
| 2 | | **TAKFLATE 13** | **24 dager** | **ma 02.03.26** | **to 02.04.26** |
| 3 | | Stillas og takoverbygg | 8 dager | ma 02.03.26 | on 11.03.26 |
| 4 | | All riving | 2 dager | fr 13.03.26 | ma 16.03.26 |
| 5 | | Oppbygging isolasjon og tekking og beslag | 7 dager | ti 17.03.26 | on 25.03.26 |
| 6 | | Takterrasse | 4 dager | to 26.03.26 | ti 31.03.26 |
| 7 | | Nytt rekkverk | 2 dager | on 01.04.26 | to 02.04.26 |
| 8 | | **TAKFLATE 14** | **24 dager** | **ma 02.03.26** | **to 02.04.26** |
| 9 | | Stillas | 1 dag | fr 06.03.26 | fr 06.03.26 |
| 10 | | All riving | 2 dager | ti 10.03.26 | on 11.03.26 |
| 11 | | Ett lag papp | 2 dager | ma 16.03.26 | ti 17.03.26 |
| 12 | | Takterrasse | 6 dager | to 19.03.26 | to 26.03.26 |
| 13 | | Nytt rekkverk | 2 dager | ma 30.03.26 | ti 31.03.26 |
| 14 | | **TAKFLATE 1+2** | **48 dager** | **ma 02.03.26** | **on 06.05.26** |
| 15 | | Stillas og takoverbygg | 12 dager | ma 09.03.26 | ti 24.03.26 |
| 16 | | All riving | 10 dager | ma 16.03.26 | fr 27.03.26 |
| 17 | | Oppbygging isolasjon og tekking og beslag | 15 dager | fr 27.03.26 | to 16.04.26 |
| 18 | | Takterrasse | 10 dager | fr 17.04.26 | to 30.04.26 |
| 19 | | Nytt rekkverk | 4 dager | fr 01.05.26 | on 06.05.26 |
| 20 | | **TAKFLATE 3** | **20 dager** | **ma 16.03.26** | **fr 10.04.26** |
| 21 | | Stillas | 4 dager | on 18.03.26 | ma 23.03.26 |
| 22 | | All riving | 2 dager | ti 24.03.26 | on 25.03.26 |
| 23 | | Ett lag papp | 4 dager | to 26.03.26 | ti 31.03.26 |
| 24 | | Takterrasse | 6 dager | on 01.04.26 | on 08.04.26 |
| 25 | | Nytt rekkverk | 2 dager | to 09.04.26 | fr 10.04.26 |
| 26 | | **TAKFLATE 4** | **20 dager** | **ma 30.03.26** | **fr 24.04.26** |
| 27 | | Stillas | 4 dager | on 01.04.26 | ma 06.04.26 |
| 28 | | All riving | 2 dager | ti 07.04.26 | on 08.04.26 |
| 29 | | Ett lag papp | 4 dager | to 09.04.26 | ti 14.04.26 |
| 30 | | Takterrasse | 6 dager | on 15.04.26 | on 22.04.26 |
| 31 | | Nytt rekkverk | 2 dager | to 23.04.26 | fr 24.04.26 |
| 32 | | **TAKFLATE 11+12** | **43 dager** | **ma 06.04.26** | **on 03.06.26** |
| 33 | | Stillas | 12 dager | ma 06.04.26 | ti 21.04.26 |
| 34 | | All riving | 10 dager | ma 13.04.26 | fr 24.04.26 |
| 35 | | Oppbygging isolasjon og tekking og beslag | 15 dager | fr 24.04.26 | to 14.05.26 |
| 36 | | Takterrasse | 10 dager | fr 15.05.26 | to 28.05.26 |
| 37 | | Nytt rekkverk | 4 dager | fr 29.05.26 | on 03.06.26 |
| 38 | | **TAKFLATE 5** | **20 dager** | **ma 13.04.26** | **fr 08.05.26** |
| 39 | | Stillas | 4 dager | on 15.04.26 | ma 20.04.26 |
| 40 | | All riving | 2 dager | ti 21.04.26 | on 22.04.26 |
| 41 | | Ett lag papp | 4 dager | to 23.04.26 | ti 28.04.26 |
| 42 | | Takterrasse | 6 dager | on 29.04.26 | on 06.05.26 |
| 43 | | Nytt rekkverk | 2 dager | to 07.05.26 | fr 08.05.26 |
| 44 | | **TAKFLATE 6** | **20 dager** | **ma 27.04.26** | **fr 22.05.26** |
| 45 | | Stillas | 4 dager | on 29.04.26 | ma 04.05.26 |
| 46 | | All riving | 2 dager | ti 05.05.26 | on 06.05.26 |
| 47 | | Ett lag papp | 4 dager | to 07.05.26 | ti 12.05.26 |
| 48 | | Takterrasse | 6 dager | on 13.05.26 | on 20.05.26 |
| 49 | | Nytt rekkverk | 2 dager | to 21.05.26 | fr 22.05.26 |
| 50 | | **TAKFLATE 7** | **20 dager** | **ma 04.05.26** | **fr 29.05.26** |
| 51 | | Stillas | 4 dager | on 06.05.26 | ma 11.05.26 |
| 52 | | All riving | 2 dager | ti 12.05.26 | on 13.05.26 |
| 53 | | Ett lag papp | 4 dager | to 14.05.26 | ti 19.05.26 |
| 54 | | Takterrasse | 6 dager | on 20.05.26 | on 27.05.26 |
| 55 | | Nytt rekkverk | 2 dager | to 28.05.26 | fr 29.05.26 |
| 56 | | **TAKFLATE 8** | **20 dager** | **ma 18.05.26** | **fr 12.06.26** |
| 57 | | Stillas | 4 dager | on 20.05.26 | ma 25.05.26 |
| 58 | | All riving | 2 dager | ti 26.05.26 | on 27.05.26 |
| 59 | | Ett lag papp | 4 dager | to 28.05.26 | ti 02.06.26 |
| 60 | | Takterrasse | 6 dager | on 03.06.26 | on 10.06.26 |
| 61 | | Nytt rekkverk | 2 dager | to 11.06.26 | fr 12.06.26 |
| 62 | | **TAKFLATE 9** | **20 dager** | **ma 25.05.26** | **fr 19.06.26** |
| 63 | | Stillas | 4 dager | on 27.05.26 | ma 01.06.26 |
| 64 | | All riving | 2 dager | ti 02.06.26 | on 03.06.26 |
| 65 | | Ett lag papp | 4 dager | to 04.06.26 | ti 09.06.26 |
| 66 | | Takterrasse | 6 dager | on 10.06.26 | on 17.06.26 |
| 67 | | Nytt rekkverk | 2 dager | to 18.06.26 | fr 19.06.26 |
| 68 | | **TAKFLATE 10** | **20 dager** | **ma 08.06.26** | **fr 03.07.26** |
| 69 | | Stillas | 4 dager | on 10.06.26 | ma 15.06.26 |
| 70 | | All riving | 2 dager | ti 16.06.26 | on 17.06.26 |
| 71 | | Ett lag papp | 4 dager | to 18.06.26 | ti 23.06.26 |
| 72 | | Takterrasse | 6 dager | on 24.06.26 | on 01.07.26 |
| 73 | | Nytt rekkverk | 2 dager | to 02.07.26 | fr 03.07.26 |

# Spørsmål

Vil leveggen bli satt på plass igjen etter at terrassen er ferdig rehabilitert?
Prosjektet vil forsøke å tilbakestille/gjenbruke levegger. Hvis dette ikke lar seg gjøre vil de erstattes.

Vil delen av leveggen som måtte tas bort bli erstattet?
Ja

Hvor vil leveggen bli lagret når byggearbeidene pågår?
OMB må svare opp for Rigg og drift

Vil dere bistå med å flytte, lagre og flytte tilbake andre ting det ikke er mulig å flytte gjennom eller lagre inne i leilighetene? Dette gjelder blant annet fire oppbevaringskasser, hagemøbler, utvendig del av varmepumpe og andre ting vi har montert ned av hensyn til maling- og takarbeider.
Prosjektet vil avklare med forretningsfører hvilke kostnader sameiet kan påta seg her. OMB har tilbudt seg å bistå mot vederlag.


OSLOCITY

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 28.03.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 1.04.26
**Selskapsnummer:** 1274 **Selskapsnavn:** SAMEIET JORDAL TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

### Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Andreas Mossige er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Egil Arvid Andersen og Kristian Kårstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Takterrasser: Rehabilitering, vedtektsoppdateringer og håndtering av avvik fra tinglyste plantegninger**

Årsmøtet vedtar å endre vedtektene §ß–2 «Midlertidig enerett til bruk» i samsvar med saksbeskrivelsen og vedlegg 1 – «Endring av vedtektene §ß–2». Endringen omfatter oppdatering av eksisterende eneretter, innføring av ny midlertidig enerett for seksjon 270, fastsettelse av ny varighet og presisering av vedlikeholdsansvar. Vedtaket omfatter også godkjenning av utvidet takareal for seksjon 270 jf. vedlegg 3. De vedtatte arealene legges til grunn for vedtektsfesting og videre offentligrettslig behandling. Ny §ß–2 trer i kraft fra vedtaksdato.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

# Nabolagsprofil

Jordal terrasse 12 - Nabolaget Jordal/Kampen øst - vurdert av 137 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Ensjø<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 5 min<br>0.4 km |
| Etterstadgata<br>Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110 | 5 min<br>0.4 km |
| Tøyen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 17 min<br>1.4 km |
| Helsfyr<br>T-bane, buss | 17 min<br>1.3 km |
| Oslo Hospital<br>Linje 13, 19 | 20 min<br>1.6 km |

## Skoler

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

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

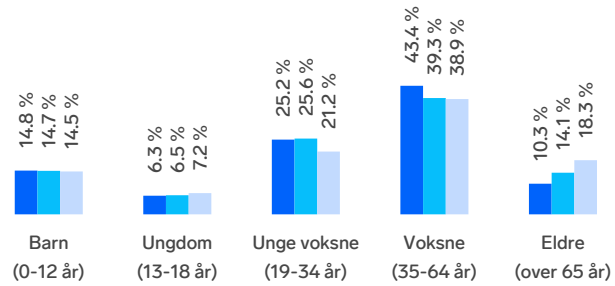
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling




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

## Barnehager

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

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Kiwi Jordal | 2 min |
| Spar Ensjø | 5 min |

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

## Primære transportmidler

1. Buss
2. Tog/t-bane
3. Gående

### Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

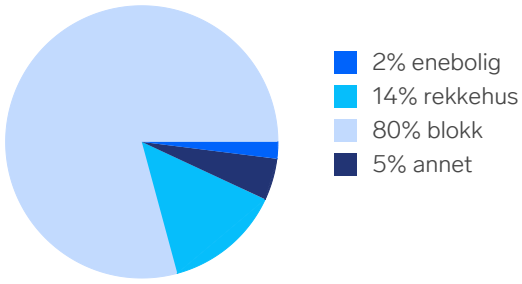
### Serveringstilbud
Meget bra 86/100

### Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Jordal ballbane og skatepark<br>Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill | 4 min<br>0.3 km |
| Kampen skole<br>Aktivitetshall | 5 min<br>0.4 km |
| SATS Kampen | 3 min |
| Fresh Fitness Ensjø | 6 min |

## Boligmasse



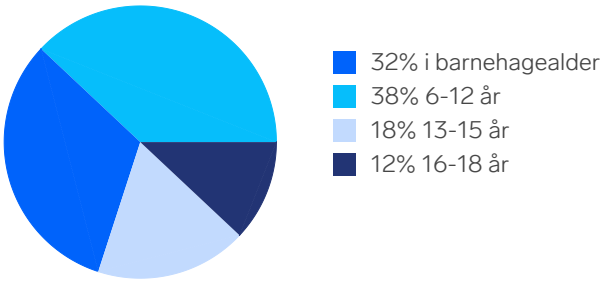

«Det er lett å komme seg til steder med buss og t-bane.»

Sitat fra en lokalkjent

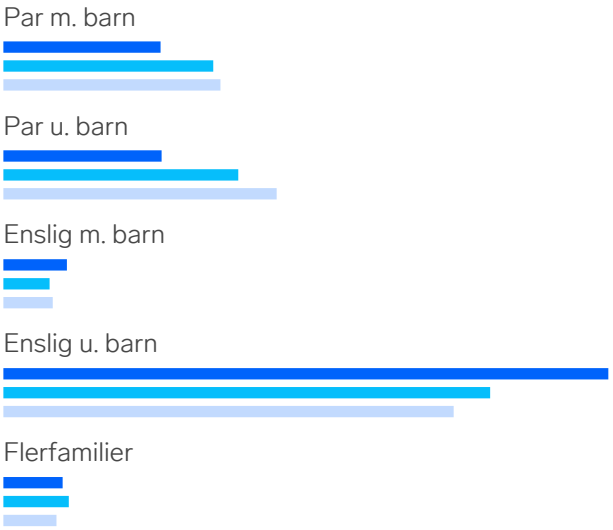
## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Tøyen Torg | 12 min |
| Vitusapotek Ensjø Torg | 5 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



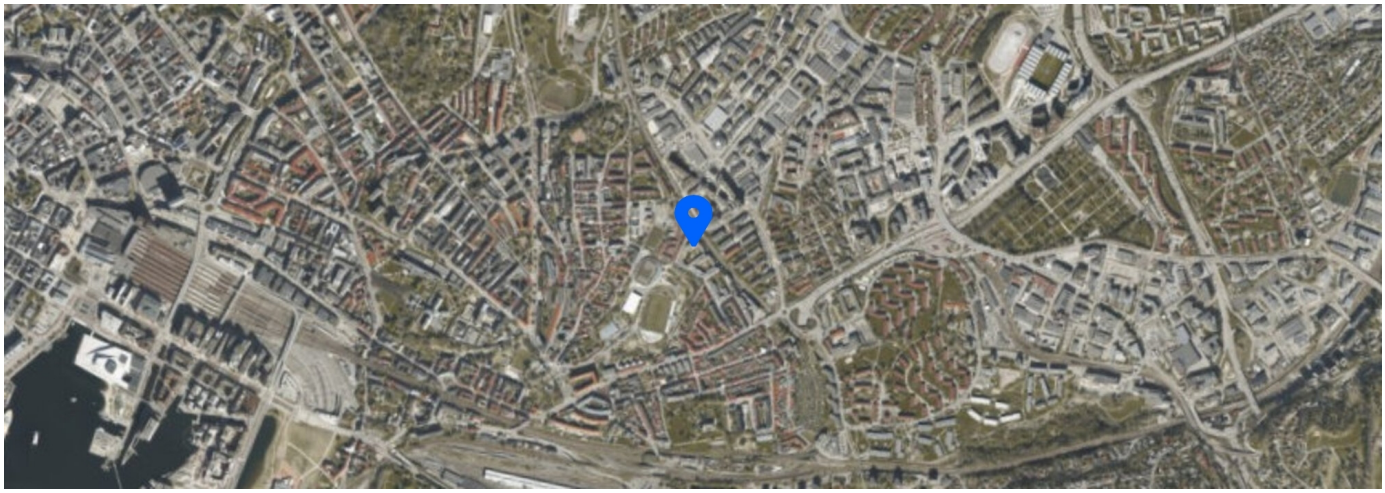

## Familiesammensetning

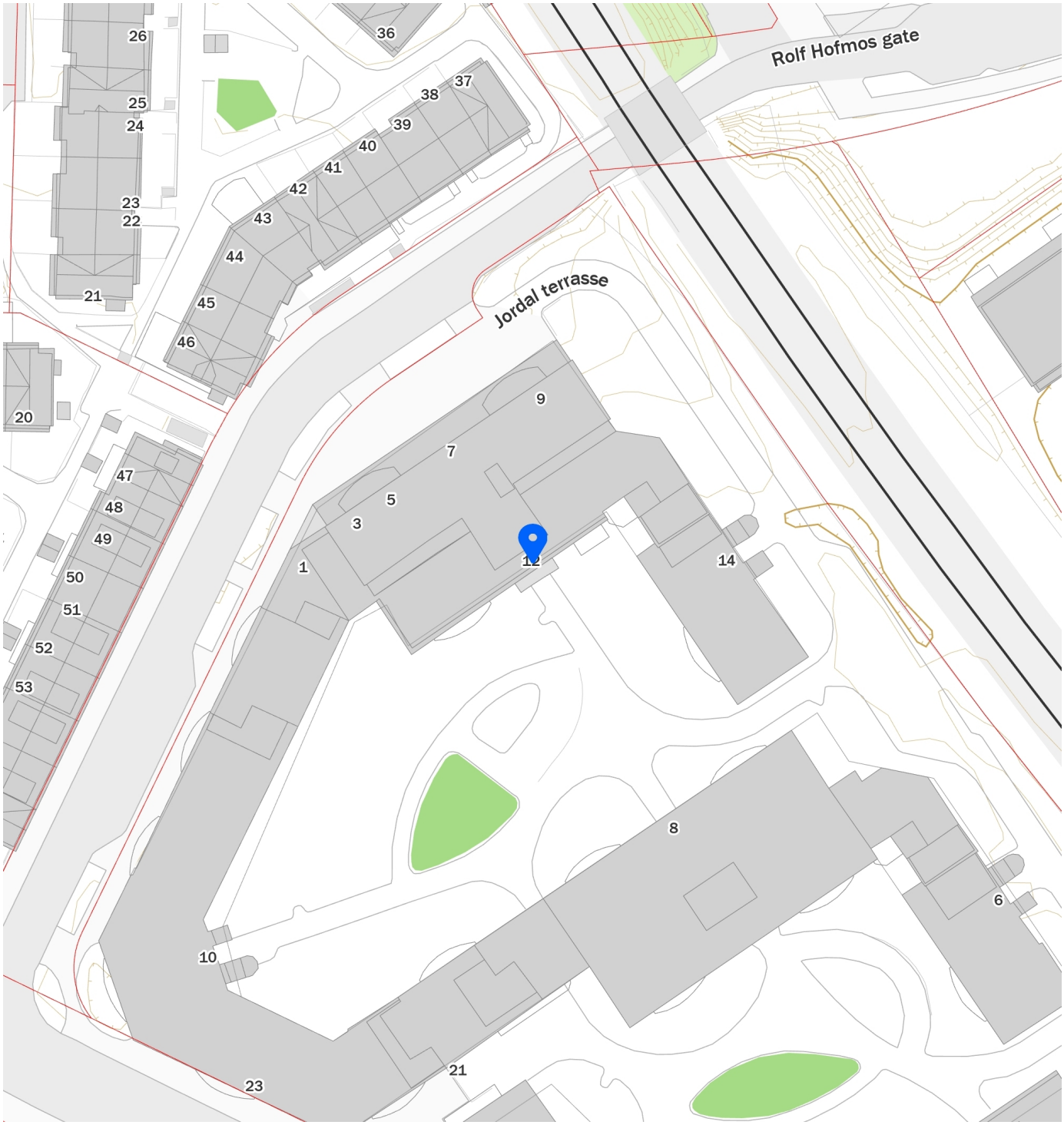



## Sivilstand

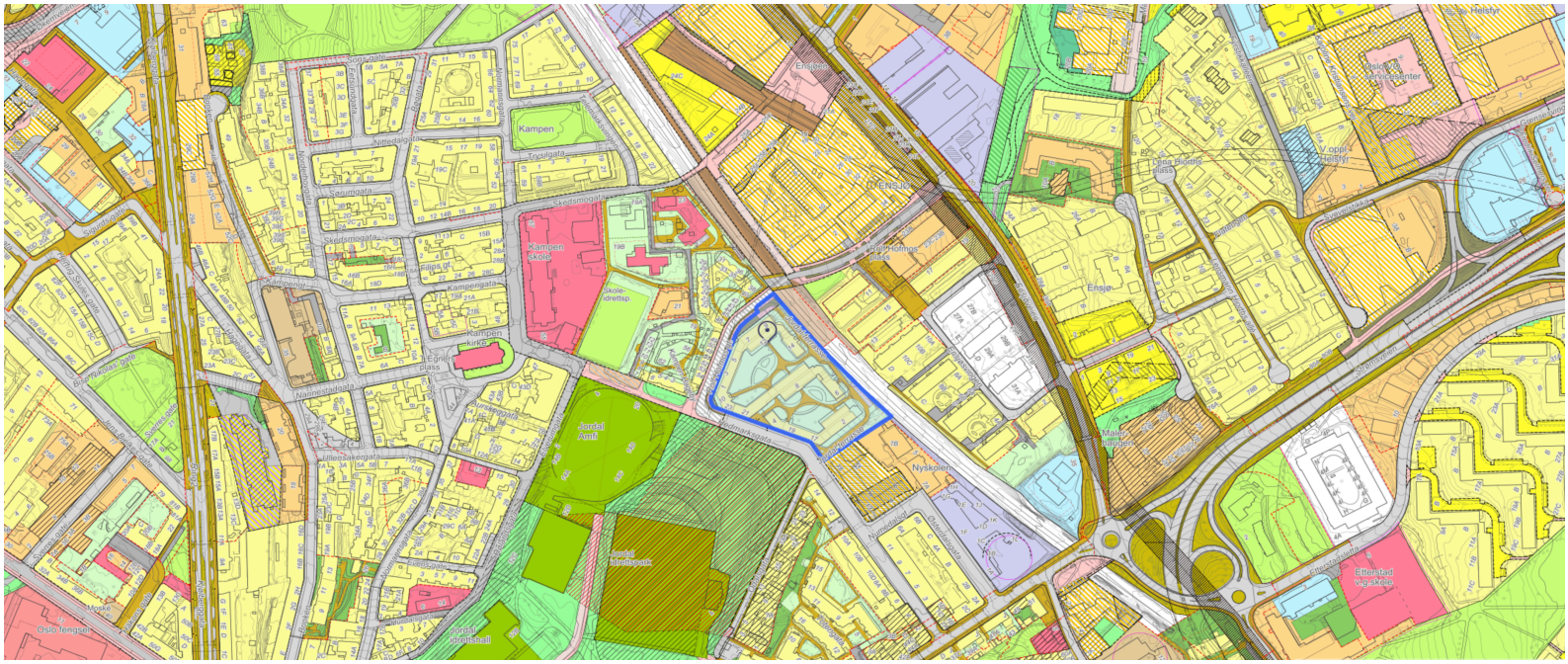
| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 19% | 33% |
| Ikke gift | 67% | 54% |
| Separert | 13% | 9% |
| Enke/Enkemann | 1% | 4% |

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






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


Kampen
Kampen Skole
Kampen kirke
Jordal idrettspark
Ensjø
Nyskolen
Ensjø T-bane
Ensjø
Etteretad v.gs.skole
Oslo Tempel
Jordal kirkegård

Oslo

# S-4918

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Jordal idrettspark.

**Vedtaksdato:** 07.09.2016

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 201315976

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 201315976

Dokumentet består av 13 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

OSLO KOMMUNE

# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR JORDALGATA 12 - JORDAL IDRETTSPARK

For gnr. 232 bnr. 1, 141, 170, 432, 433, 434, 441, 464, 466, 486, 487, gnr. 237 bnr. 51 og gnr. 999 bnr. 192, 604, 670 mfl.

## § 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OIB-201315976-1, datert 10.12.2015 og sist revidert 18.04.2016

## § 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Idrettsanlegg Idrett 1, Idrett 2, Idrett 3, Idrett 4

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

| | |
|---|---|
| - Veg | V 1, V 2, V 3 |
| - Kjørevei | KV 1 |
| - Fortau | F 1, F 2 |
| - Gatetun | GT 1 |
| - Gang- og sykkelvei | GS 1, GS 2, GS 3 |
| - Gangvei/gangareal | GV 1, GV 2, GV 3 |
| - Annen veggrunn grøntareal | AVG 1, AVG 2, AVG 3, AVG 4 |
| - Parkering | P1 |
| - Kombinert kjøreveg- og sykkelvei | K/S |
| - Kombinert parkering og park | P/P |

Grønnstruktur:

| | |
|---|---|
| - Friområde | Fri 1, Fri 2, Fri 3 |
| - Park | Park 1, Park 2 |

Hensynssoner:

| | |
|---|---|
| - Ras- og skredfare | H310 |
| - Bevaring naturmiljø | H560_1, H560_2 |
| - Bevaring kulturmiljø | H570_1, H570_2, H570_3 |

## § 3 Fellesbestemmelser

### 3.1 Utnyttelse

Utnyttelsen regnes som maksimalt bebygd areal (BYA) og er angitt for det enkelte felt:
Felt for idrettsanlegg (Idrett 1) BYA = 8 500 m²
Felt for idrettsanlegg (Idrett 2) BYA = 3 000 m²
Felt for idrettsanlegg (Idrett 3) BYA = 4 500 m²
Felt for idrettsanlegg (Idrett 4) BYA = 1 000 m²

### 3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser i plankartet. Parkering for bil og sykkel tillates utenfor byggegrense. Der hvor ikke byggegrenser er angitt, tillates bebyggelsen plassert i formålsgrense.

Innenfor bestemmelsesgrenser angitt på kartet, tillates gjenåpning av Hovinbekken med tilhørende turvei og offentlige gangforbindelser.

Maksimalt tillatte høyder er vist som kotehøyder på plankartet.

### 3.3 Utforming

Det er ikke tillatt med inngjerding som reduserer tilgjengeligheten for myke trafikanter til området. Ved gjennomføring av alle typer tiltak skal kulturminneverdier ivaretas, herunder de terrasserte terrengformasjonene i parken, Jordaltrappa, klubbhus, tribuner og stadionanleggets ovale form.

Takoppbygg skal inngå som del av bygningens arkitektoniske utforming.

### 3.4 Avkjørsler

Det skal opparbeides avkjørsler fra kjørevei (KV 1) via gangvei (GV 1) som anvist på plankart med piler. Det skal opparbeides avkjørsel fra kjørevei (KV 1), via gangvei (GV 1), til gatetun (GT 1). Biltrafikk til idrettsanlegg (Idrett 1 - 4) tillates via gatetun (GT 1). Det skal opparbeides adkomst fra gatetun (GT 1) til idrettsanlegg (Idrett 1 - 4) for bilparkering, varelevering, driftskjøretøy og annen nødvendig transport til idrettsanleggene.

### 3.5 Parkering

a) Bilparkering

Antall biloppstillingsplasser i idrettsparken kan ikke overstige 57 permanent, avsatte plasser, hvorav 12 skal være tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelser (HC-parkering).

Parkering i P1 (17 plasser) skal ikke inngå i beregningen.

31 av plassene legges til eksisterende parkeringsplass i område for idrettsanlegg (Idrett 3). 4 av plassene etableres på området sør på Idrett 1. Disse skal forbeholdes drift av idrettsparken.

3 plasser skal etableres ved klubbhuset, på område for idrettsanlegg, Idrett 4. 1 av disse skal forbeholdes drift av idrettsanlegg/barnehage.

De resterende plassene skal innpasses slik at de tar hensyn til grønnstruktur og gjenåpning av Hovinbekken.

De 12 HC-plassene skal prioriteres og plasseres nærme anleggene.

b) Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 350 sykkelparkeringsplasser på idrettsparken.

Sykkelparkering skal etableres som følger:

- Minimum 110 plasser ved inngangspartier i område for idrettsanlegg (Idrett 1)
- Minimum 60 plasser ved inngangspartier i område for idrettsanlegg (Idrett 3).
- Minimum 30 plasser langs gatetun (GT 1)
- Minimum 20 plasser langs Hedmarksgata i parken (Park 1).
- Minimum 10 plasser ved Klubbhuset i område for idrettsanlegg (Idrett 4).
- Minimum 40 plasser ved skateparken i friområde (Fri 1).

Resterende plasser kan inngå i de definerte sykkelparkeringsområdene over eller spres på mindre sykkelparkeringsanlegg på idrettsparken.

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene i områder for idrettsanlegg (Idrett 1 - 3) skal være overdekket.

Det kan etableres bysykkelparkering i parkering/park (P/p).

3.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk

1:1 000, med delplaner i målestokk 1:500.

Planene skal vise gangarealer med eventuelle ramper og støttemurer, kjøreareal, parkering for bil og sykkel, avkjørsel for publikum/ansatte/varelevering/servicetrafikk, samt oppstillings-plasser for busser og servicekjøretøy.

Planen skal vise utforming av uterommene, herunder trasé for Hovinbekken og turvei D2, samt harde flater, grøntarealer og terrengbearbeiding.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

### 3.7 Overvann

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak. Overvannsløsning skal være opparbeidet før første tiltak i planområde tas i bruk.

I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

### 3.8 Fjernvarme

Tiltak over 1 000 $m^2$ innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn, jf. Kommuneplan 2015 Oslo mot 2030 § 4.3 med tilhørende retningslinjer.

### 3.9 Belysningsplan

Det skal sikres en helhetlig løsning for belysning av planområdet som viser hvordan gangforbindelser, parkanlegg og ny bebyggelse lyssettes. Ny belysning skal hensynta omkringliggende bebyggelse og gi tilstrekkelig opplevd trygghet ved ferdsel på kvelds- og nattestid. Belysningsplanen skal forelegges Bymiljøetaten for uttalelse og sendes inn sammen med rammesøknaden.

### 3.10 Oppfølging av kvalitetsprogram for miljø og energi

Det skal utarbeides oppfølgingsplaner i tråd med kvalitetsprogram for miljø og energi datert 11.06.2015 for tiltak innenfor planområdet. Det kreves ikke oppfølgingsplan for tiltak i områder avsatt til friområde (Fri 1 - 3), park (Park 1, 2) og parkering/park (P/p).

### 3.11 Anleggsperioden

Det må iverksettes tiltak for å redusere og skjerme for støy, vibrasjoner, forurensning og ulykker.

Det skal i forbindelse med rammesøknad redegjøres for hvordan avbøtende tiltak for gående og syklende gjennom området, med særlig vekt på skoleveier, skal håndteres i bygge- og anleggsfasen.

I anleggsfasen skal trær bevares i størst mulig grad, og det skal ved innsending av rammesøknad redegjøres for hvilke trær som eventuelt skal fjernes. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Område for marksikring skal angis ved innsending av rammesøknad, og det tillates ikke at marksikringsområdet brukes til rigg og drift, mellomlagring av materialet eller masser.

3.12 Bevaring av trær

Større løvtrær avmerket i plankartet (eksisterende tre som skal bevares) skal bevares og det skal avsettes tilstrekkelig plass til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som like stor som treets krone, og tiltak innenfor denne sonen tillates ikke. Unntaket er tiltak for gang- og sykkelveier såfremt dette ikke er til hinder for treets vekstvilkår.

## § 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Idrettsanlegg (Idrett 1)

Nytt idrettsanlegg i Idrett 1 skal gjennom arkitektonisk form og uttrykk gjenspeile det opprinnelig Jordal amfis arkitektur.

Følgende gjelder:

- Ny ishall skal tilpasse seg stedet og utnytte de særegne topografiske forholdene. Tribunene skal bygges opp mot anleggets nordvestre hjørne
- Utformingen av ny ishall skal bidra til at landskapets spesielle identitet og karakter er lesbar fra eksisterende gateløp (Hedmarksgata, Elverumsgata, Jordalgata og Odalsgata)
- Taket skal hovedsakelig være flatt, men kan ha fall inn mot idrettsparken. For å redusere høyde på fasade, skal takflaten være skrånende inn fra veggliv, slik at taket framstår som valmet rundt hele ishallen. Den skrånende takformen skal ha tilnærmet lik høyde som fasade over mellomnivå.
- I sørenden av hallen skal taket utformes med en asymmetrisk bue. Buen gjenspeiler element fra ishallen bygget i 1952.
- Det skal vurderes om enkelte elementer fra det opprinnelige anlegget kan inngå i det nye anlegget, herunder Longines tidtakningsur.
- Utforming og materialvalg skal bidra til å fremheve ishallens rolle som en viktig arena for idrett. Bygget skal utføres med materialer av høy kvalitet. Materialvalg skal begrunnes og redegjøres for ved søknad om rammetillatelse.
- Der ishallen møter V2 (Elverumsgata/Hedmarksgata) skal fasadene være inviterende og åpne. Strekningen skal være lyssatt og må ses i sammenheng med forplassen i krysset Elverumsgata/Hedmarksgata.
- Fasaden mot sør skal brytes opp og trekkes inn over 1. etasje, slik at det dannes et podium eller en avsats på et mellomnivå. Plattformen skal uformes som en gangpassasje som binder V2 sammen med Park 1. Nivået skal være en integrert del av fasaden og fungere som en tverrforbindelse for gående. Tverrforbindelsen skal integreres i terrenget i hver ende.

- Bygningen skal henvende seg med inngangspartier og transparente fasader mot Park 1, Idrett 2, GT 1, GS 2. Fasadene skal muliggjøre innsyn ned til isflaten. Hierarkiet i inngangene skal tydeliggjøres.
- Der ny hall møter krysset Hedmarksgata/Hølandsgata skal det utformes en forplass til ny ishall som må legge til rette for besøkende til ny ishall. Plassen skal møbleres som en avgrenset oppholdssone som holder publikum adskilt fra biltrafikk. Dekker og møblering skal ha høy kvalitet.
- Foran hovedinngangen på østsiden av ny ishall skal det etableres en forplass i tilknytning til turvei D2 og Hovinbekken. Forplassen skal utformes med materialer av høy kvalitet og utformes med soner for opphold. Forplassen skal utformes slik at den er egnet for utendørs publikumsrettet aktivitet, for eksempel kafedrift fra ishallens plan 2.

4.2 Idrettsanlegg (Idrett 2, 3)

Ved nybygg eller vesentlig ombygging av eksisterende idrettsanlegg skal bygningene tilpasses ishallen i Idrett 1, i form og materialbruk.

## § 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Veg (V 1, 2)

Området er avsatt til offentlig vei.

Ved opparbeidelse av V 1 og V 2, (Skedsmogata, Normannsgata og Elverumsgata/-Hølandsgata) skal syklister og fotgjengere prioriteres. Ulik farge og dimensjoner på belegg på fortausarealer, sykkel- og kjørevei skal skape god lesbarhet.

Krysset Elverumsgata /Hedmarksgata (V 1 / V 2) må ses i sammenheng med opparbeidelse av forplass nevnt i § 4.1.

5.2 Veg (V 3)

Området er avsatt til offentlig vei.

5.3 Kjøreveg (KV 1)

Området er avsatt til offentlig kjørevei.

5.4 Kombinert kjøreveg- og sykkelvei(K/S)

Området er avsatt til offentlig kjørevei/sykkelvei.

Ved utforming av gaten skal det legges særlig vekt på gode forhold for syklende. Det skal sikres tilfredsstillende forhold for kjørende, varelevering og adkomst til sideveier og parkeringskjellere.

5.5 Gatetun (GT 1)

Området skal avsettes til offentlig gatetun.

Utforming av gaten skal være følgende:

- Kjørebredden skal være maksimalt 5,5 meter.
- Gatetunet skal utformes slik at kjøring begrenses til spillerbuss/media/renovasjon/drift.
- Gaten skal utformes med innsnevringer og valg av dekker som virker avvisende på uønsket trafikk.
- Innsnevringene kan benyttes til sykkelparkering.

Gaten skal belyses i henhold til godkjent belysningsplan..

5.6 Gangvei/gangareal, (GV 1 - 3)

Området er avsatt til offentlig gangvei/gangareal.

5.7 Gang- og sykkelvei (GS 1)

Området er avsatt til offentlig gang- og sykkelvei.

Nødvendig kjøring fra GT 1, via forbindelse 4 til parkering ved klubbhus i felt for idrettsanlegg (Idrett 4) er tillatt. Med nødvendig kjøring menes kjøring i forbindelse med drift av anlegg og barnehage, samt kjøring til HC-parkering.

Gang- og sykkelveien skal opparbeides i minimum 3 m bredde.

Det kan etableres sperring for å forhindre innkjøring til GS 1 fra GV 1.

GS 1 skal være universelt utformet.

GS 1 skal ha belysning i henhold til godkjent belysningsplan.

Solørgatas (utenfor planområdet) forlengelse inn i planområdet skal være universelt utformet.

5.8 Gang- og sykkelvei (GS 2)

Området skal avsettes til offentlig gang- og sykkelvei og skal inngå som en del av turvei D2, Hovinbekken og GT1. Gang- og sykkelveien skal opparbeides i 4 m bredde.

Det skal opparbeides kjørbar kryssing for store kjøretøy fra GT 1 til kunstgressbanen i felt for idrettsanlegg (Idrett 4) (forbindelse 2), over GT 2. Det skal etableres kjørbar adkomst fra GT 1 til GS 1 via forbindelse 4, over GT 2.

GS 2 skal ha belysning i henhold til godkjent belysningsplan..

5.9 Gang- og sykkelvei (GS 3)

Området er avsatt til offentlig gang- og sykkelvei.

Det skal etableres separat sykkelvei og gangvei/fortau langs idrettsparken i GS 3. Sykkelveien skal ha en bredde på 3 m og gangveien/fortau en bredde på 2,5 m. Overgang mellom GS 3 og K/S og overgang mellom GS 3 og F 1, skal utformes slik at gode forbindelser for myke trafikanter sikres.

5.10 Annen veigrunn - grøntareal (AVG 2 - 4)

Området er avsatt til offentlig veigrunn/park.

Feltet kan benyttes til trafikkanlegg. Arealet skal tilsås, beplantes, steinsettes eller gis annen tilfredsstillende estetisk utforming. Dekke og møblering skal ha høy kvalitet og ses i sammenheng med materialbruk i tilstøtende områder.

5.11 Parkeringsanlegg (P 1)

Området er avsatt til offentlig parkering.

Det tillates 17 plasser i området.

5.12 Fortau (F 1, 2)

Området er avsatt til offentlig fortau.

5.13 Kombinert parkering og park (P/P)

Området er avsatt til offentlig parkering/park.

Det tillates etablert bysykkelstativ i området. Resterende deler av området skal gis en parkmessig opparbeidelse. Bilparkering tillates ikke.

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Friområde (Fri 1 - 3)

Friområdet (Fri 1 - 3) skal være offentlig.

Bebyggelse i området tillates ikke. Det tillates etablering av gang- og sykkelveier, bekkeåpning, anlegg for sykkelparkering, møblering og oppføring av konstruksjoner for aktivitet og idrett.

Vegetasjon i friområdet (Fri 2) skal ryddes slik at området fremstår som oversiktlig. Arealer

for opphold skal gis fast dekke og utendørs lagring skal skjermes.

6.2 Park (Park 1, 2)

Parken skal være offentlig.

Det tillates etablering av gang- og sykkelveier, anlegg for sykkelparkering, møblering og oppføring av konstruksjoner for lek og aktivitet.

Bebyggelse i området tillates ikke.

Området skal gis en parkmessig opparbeidelse med belysning og høy kvalitet på dekke og møblering. Rekreasjon, opphold og lek skal tillegges særlig vekt ved utforming og tilrettelegging i parken.

Det skal etableres en universelt utformet forbindelse gjennom Park 1 fra GS 1 til GS 3, på østsiden av klubbhuset.

Det tillates etablert kjørbar kryssing for store kjøretøy fra GT 1, via GS 2 til kunstgressbanen i Idrett 4, over Park 1 (kunstgressbanens nordvestre hjørne).

6.3 Bevaring av trær

Trær avmerket i plankartet (FRI 1 og FRI 2) skal bevares og det skal avsettes tilstrekkelig plass til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som like stor som treets krone, og tiltak innenfor denne sonen tillates ikke. Unntaket er tiltak for gang- og sykkelveier såfremt dette ikke er til hinder for treets vekstvilkår.

## § 7 Hensynssoner

7.1 Ras- og skredfare – Faresone kvikkleire (H310)

Det tillates ikke bebyggelse innenfor hensynssonen. Tiltak i sonen skal ta hensyn til områdestabiliteten, og ikke forringe denne.

Alle tiltak må være i henhold til *Geoteknisk rapport*, rapport nr. 02, revisjon 1, utført av Rambøll, datert 02.12.2015. Hovinbekken tillates åpnet i området dersom denne etableres på en slik måte at det forhindres erosjon av finkornet materiale. Det kan gjennomføres mindre inngrep som ikke påvirker områdestabiliteten i hensynssonen, herunder etablering av park, trapp, gang- og sykkelveier, gatetun, anlegg for sykkelparkering, belysning, møblering, oppføring av konstruksjoner for lek og aktivitet og konstruksjoner i tilknytning til bekkeåpning.

Vedlikehold på eksisterende idrettsanlegg tillates.

7.2 Bevaring kulturmiljø – Stadion, tribuner og klubbhus (H570 _1)

Anleggets ovale form skal bevares og kunne avleses i terrenget.

Rehabilitering av tribuneanlegg skal ivareta det arkitektoniske uttrykket, form og symmetri i eksisterende anlegg.

Klubbhusets eksteriør skal bevares, herunder opprinnelige bygningsdeler som tak, pipe, kledning, trapper, vinduer, dører, listverk, skilt og lignende. Før tilbakeføring og/eller nødvendig utbedring av bygningen, skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren.

Søknadspliktige tiltak i området skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.

7.3 Bevaring kulturmiljø – Landskapsformasjoner (H570_2)

Ved opparbeidelse av parken og etablering av nye anlegg, konstruksjoner, gangveier og beplantning skal landskapets terrasserte form ivaretas og kunne avleses i terrenget.

Søknadspliktige tiltak i området skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.

7.4 Bevaring kulturmiljø – Jordaltrappa (H570_3)

Anlegget skal bevares. Ved rehabilitering skal trappens form, plassering og materialbruk ivaretas.

Søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.

7.5 Bevaring naturmiljø – Trær (H560_1, H560_2)

Trerekker og enkelttrær innenfor hensynssonen skal bevares. Skjøtsel som fremmer dette formålet tillates. Ved terrenginngrep, drift og vedlikehold av parken skal det tas hensyn til trærnes rotsone, stamme og krone. Syke eller død trær, og trær som er til fare for liv og helse, kan fjernes. Trær som fjernes skal erstattes med nye trær, av samme art, samme sted.

## § 8 Bestemmelsesgrenser – krav til utforming

8.1 Hovinbekken og turvei D2 (felt E 1 - 5)

I utformingen av bekkeløpet skal opplevelsesmessige kvaliteter vektlegges slik at bekken inngår som et aktiviserende element i turveien. Turvei og bekk skal utformes som et helhetlig integrert anlegg.

Ved etablering av turvei og åpning av Hovinbekken skal det vektlegges å sikre bunnsubstrat og randvegetasjon som sikrer vassdraget kontinuitet som naturbiotop, overvannsanlegg og landskapselement.

For det enkelte bestemmelsesområde gjelder følgende:

a) E1 - Rolf Hofmos gate
Ved opparbeidelse av turvei D2 skal gående og syklende gis prioritet gjennom gateløpet.

Turveien skal vurderes i sammenheng med øvrige funksjoner i gaten, herunder kravene stilt i § 5.4

b) E2 – Park 1
Turvei D2 og Hovinbekken skal opparbeides som ett felles anlegg gjennom parken og tilpasses inngangssoner for ishallen i felt for idrettsanlegg (Idrett 1). Ved Idrett 1 skal D2 etableres som en universell forbindelse fra plan 1 i Idrett 1 til hovedinngang på plan 2.

c) E3 – Langs gang- og sykkelvei (GS 2)
Hovinbekken skal utformes som en urban kanal eller naturlik bekk med oppholdssoner og beplantning. Turvei D2 skal etableres langs bekken. Turveien kan inngå som del av gang- og sykkelvei (GS 2).

Fotgjengerforbindelser på tvers av bekken skal sikres.

d) E4 – Gjennom friområde (Fri 1)
Hovinbekken skal gis en naturlik opparbeidelse på strekningen. Tilgjengelig bredde for bekken skal være minimum 6 meter. Turvei D2 skal etableres langs bekken. Turveien kan inngå som del av gang- og sykkelvei (GS 2).

Det skal opparbeides et parkmessig vannspeil. Vannspeilet skal kunne oversvømmes og benyttes til å fordrøye vann ved store nedbørsituasjoner.

e) E5 – Gjennom friområde (Fri 3)
Hovinbekken skal gis en naturlik opparbeidelse på strekningen med bredde på minimum 4-6 meter. Det skal tilstrebes å integrere bekken som en del av overvannshåndteringen i Jordalgata. Turvei D2 kan inngå som del av eksisterende fortau/gangveier.

8.2 Offentlige gangforbindelser (Forbindelse 1 - 4)

Innenfor bestemmelsesgrenser som vist på plankartet avsatt til offentlig forbindelse, skal det etableres offentlig tilgjengelige gangveier gjennom området.

Gangveier skal opparbeides med fast dekke.

a) Gangforbindelse (Forbindelse 1) skal utformes som gangareal mellom gang- og sykkelvei (GS 2) og Hølandsgata/Elverumsgata (V2). Bebyggelse under gangforbindelsen er tillatt. Minimum bredde skal være 3 meter. Forbindelsen skal være integrert med ny ishall og skal ha belysning i henhold til godkjent belysningsplan.

b) Gangforbindelse (Forbindelse 2) skal utformes som gangareal mellom gang- og sykkelvei (GS 2) og nordlige ende av GS 1. Minimum bredde skal være 2,5 meter. Forbindelsen skal være kjørbar og skal ha belysning i henhold til godkjent belysningsplan.

c) Gangforbindelse (Forbindelse 3) skal utformes som et gangareal mellom Hølandsgata og GT1, langs nordøstsiden av Jordal idrettshall. Jordaltrappa skal bevares og inngå i forbindelsen. Forbindelsen skal ha belysning i henhold til godkjent belysningsplan. Minimum bredde skal være 3 meter.

d) Gangforbindelse (Forbindelse 4) skal utformes som kjørbart areal mellom GT1 og GS1. Forbindelsen skal være lyssatt. Minimum bredde skal være 3 meter. Forbindelse 4 skal utformes med fysiske sperrer som kan heises/settes opp etter behov (eks pullerter) og dekker som virker avvisende på uønsket biltrafikk. Forbindelsen skal ha belysning i henhold til godkjent belysningsplan.

§ 9 Rekkefølgekrav

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt idrett 1 skal:

- turvei D2 være etablert i områder vist som bestemmelsesområde Hovinbekken/D2, etappe E 2 - 5.
- Hovinbekken med tilhørende kantsoner og utomhusområdene innenfor felt idrettsanlegg (idrett 1) være ferdig opparbeidet
- forbindelsen for gående og syklende mellom Hedmarksgata og Jordalgata (jf. pbl § 6.2) være ferdig opparbeidet.
- Fri 1 og Fri 2 være ferdig opparbeidet.
- vegetasjon i friområdet (Fri 2) være ryddet slik at området fremstår som oversiktlig. Arealer for opphold skal gis fast dekke og utendørs lagring skal skjermes
- GS1 skal være ferdig opparbeidet og universelt utformet fram til Solørgata
- Forbindelse 1, Forbindelse 2, Forbindelse 3 og Forbindelse 4 være ferdig opparbeidet
- Rolf Hofmos gate skal være ferdig opparbeidet og lyssatt.
- Normannsgata, Skedsmogata og GS3 skal være ferdig opparbeidet
- Park 1 være opparbeidet i henhold til plan for gjenåpning av Hovinbekken.
- Forplass i krysset Hølandsgata/Elverumsgata, Park 2 og Parkering/park være opparbeidet

**Detaljreguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 07.09.2016 sak 242. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 11.10.2016

Arnfinn Løvli, bem.

Oslo

# S-3142

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Hedmarksgt. 29 m.fl., Trikkestall-tomta på Kampen, som reguleres til byggeområde for boliger, offentlig bygning og barne-hager.

**Vedtaksdato:** 11.10.1989

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 198907646

**Lovverk:** PBL 1985 eller før

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. For husplassering for Kampen hageby, se byggesak.

**Knytning(er) mot andre planer:** V191297N2

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR HEDMARKSGATA 29 M. FL., TRIKKESTALLTOMTA, KAMPEN - ALT. I (anbefalt av byplansjefen)

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg.
Tomt for offentlig bygning (Kampen skole, sykehjem, Veslekampen barnehage samt 2 nye barnehager hver for 24 barn.
Trafikkområde (Rolf Hofmoes gates forlengelse).

§ 3. Boligbebyggelsen kan oppføres i 4-7 etasjer, samt underetg., og skal i det vesentligste bestå av 2- og 3 roms leiligheter. U-graden skal være maks 1,4 i felt A og maks 1.6 i felt B.
I boligbyggenes 1.etg. mot Rolf Hofmos gate og Hedmarksgata tillates forretninger og kontor. Samlet gulvareal for disse skal ikke overskride 4.300 m2, hvorav forretningsdelen ikke skal overskride 2500 m2.
Det skal innpasses trygdeboliger og eldresenter.

§ 4. Den generelle parkeringsdekning for området skal være i samsvar med parkeringsnormene vedtatt av Oslo formannskap.
I tillegg skal det etableres parkeringshus i inntil 2 plan (500 plasser) under ballbanen som skal disponeres som følger:
- eksisterende boliger på Kampen og Vålerenga
- næringsarealene langs Numedalsgata og Østerdalsgata
- idrettsanleggene på Jordal
- besøksparkering for "trikkestalltomten"

Dersom P-huset ikke kan realiseres samtidig med boligutbyggingen, skal ballbanen gis en tilfredsstillende midlertidig opparbeiding samtidig med ferdigstillelsen av boligene.

§ 5. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 skal følges. Disse gjøres også gjeldende for støy fra jernbanen. Støyskjermingstiltak skal gjennomføres slik at støygrensen for utendørs oppholdsarealer ikke overskrider 55 til 60 db(A). Fasadene skal lydisoleres slik at støygrensene for innendørs forhold ekvivalent 30 til 35 db(A) ikke overskrides.

Støynivå av strukturoverført lyd fra jernbanen må ikke overskride 30db (A) og vibrasjoner fra jernbanen må ikke være følbare i rom for varig opphold.
Nødvendig støyavskjerming mot jernbane og ballbane skal etableres samtidig med utbygging av tilstøtende boliger.
Før byggetillatelse gis må plan for støybeskyttelsestiltak være godkjent. Støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før brukstillatelse gis.

§ 6. Området vist som fellesareal på kartet, skal være felles for tilliggende kommunale institusjoner og boligbebyggelse vest for Rolf Hofmoes gate.

§ 7. Atkomstveiene skal ha 3,5 m bredde hvor annet ikke er anført. På begge sider av veiene skal det holdes åpen plass for snørydding i avstand av 1,5 m.