NORDVIK

Jørgen Løvlands gate 5

3 soverom | 88 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Jørgen Løvlands gate 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Nabolagsprofil
28	Om boligen
39	Tilstandsrapport
59	Vedlegg
66	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker 4R selveier med vestvendt balkong på ca. 10 kvm - Garasjeplass - V.v. og fyring inkl. - Heis - Rolig beliggenhet

Prisantydning	**8 750 000,-**
Omkostninger	**220 980,-**
Totalpris	**8 970 980,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 648,-**
BRA-i	**88 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2011**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Jørgen Løvlands gate 5! En flott 4-roms leilighet med solrik balkong på ca. 10 kvm og flott utsikt mot Rodeløkkens kolonihager. Leiligheten har en god og gjennomgående planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, tre gode soverom, innvendig bod, stort bad og separat toalettrom. Her bor du enkelt i et bygg fra 2011 med heis og garasjeplass. Populær beliggenhet med umiddelbar nærhet til byens fasiliteter og kollektivtransport, samtidig som leiligheten ligger svært rolig til.

Vestvendt balkong på ca. 10 kvm
Garasjeplass medfølger (mulighet for elbillader)
Lave felleskostnader på kr 3 648,-
Varmtvann og fyring inkludert i felleskostnadene
Ingen fellesgjeld
Gjennomgående planløsning
Bad og separat toalettrom
Moderne bygg fra 2011
Rolig og sentral beliggenhet

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 88 kvm
Total BRA: 88 kvm

Jørgen Løvlands gate 5 0568 OSLO
2. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.































































Jørgen Løvlands gate 5

Nabolaget Rodeløkka kolonihager/Carl Berners plass vestre - vurdert av 189 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	11 min 0.8 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	13 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	11 min 1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	15 min 1.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	16 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	18 min

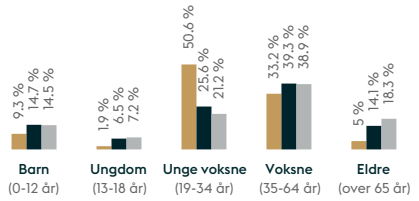
Offentlig transport

Carl Berners plass i Christian... Totalt 6 ulike linjer	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 17	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	7 min 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.6 km

Barnehager

Sophies Hage barnehage (0-5 år... 84 barn	3 min 0.3 km
Dynekilen barnehage (1-5 år) 138 barn	5 min 0.4 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 202 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rodeløkka kolonihager/Carl...	1 914	1 171
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 72/100

Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Naboskapet
Høflige 53/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Tog/t-bane

Sport

Rosenhoff	4 min
Torshovdalen	7 min
SATS Carl Berner	3 min
Fresh Fitness Sinsen	4 min

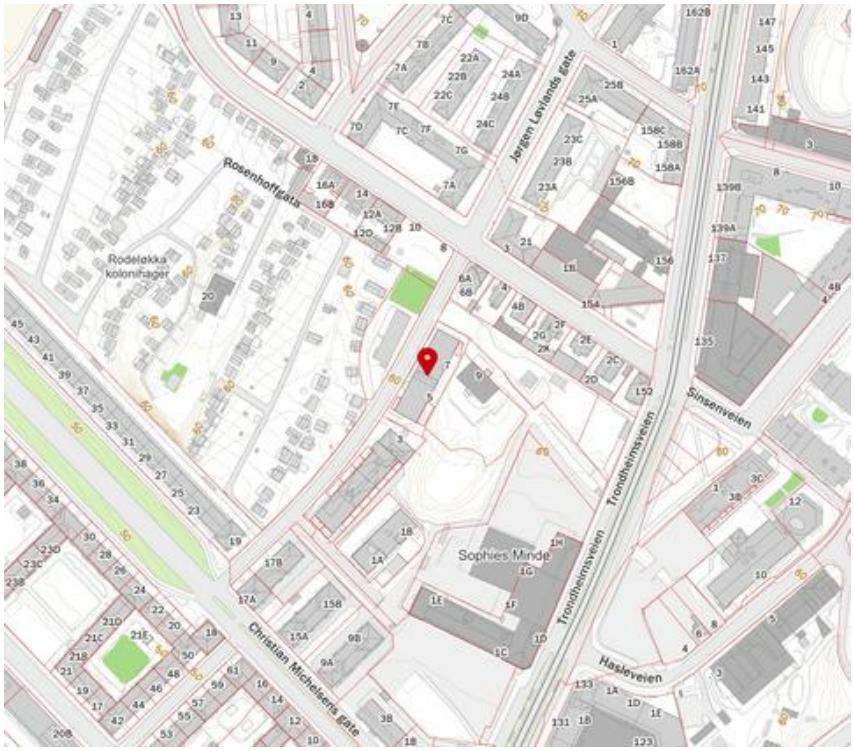
«Gode kollektivmuligheter. Kort vei til Grünerløkka, men lavere boligpriser enn på løkka.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0015/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Jørgen Løvlands gate 5, 0568 OSLO
Gnr 227, bnr 583, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Bettina Martinsen
Jens Anders Brenne Volden

Kjøpesum og omkostninger
8 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
850,- (Administrasjonsgebyr garasjeplass)
218 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
220 980,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
233 980,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 970 980,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 983 980,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2011

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 88 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 92 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Entré, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, stue, kjøkken, bod.
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 10 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad, toalettrom, innvendig bod og tre soverom.

Takhøyde i stue og kjøkken er ca. 2,4 meter.

Entré:
Velkommen inn! Entréen gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her er det god plass til sko og yttertøy i store garderobeskap.

Kjøkken og stue:
Leiligheten har et pent og tidløst kjøkken fra Marbodal i åpen løsning mot stuen. Kjøkkenet består av profilerte, hvite fronter og flott benkeplate i heltre med nedfelt platetopp og vaskekum. Her er det god oppbevaringsplass i over- og underskap, samt gode arbeidsflater på benkeplaten. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Over platetoppen er det

avtrekk via mekanisk anlegg.

Stuen er romslig og lys, med store vindusflater. Det er god plass til flere sosiale soner som spisebord med stoler, sofaseksjon med salongbord og TV-benk. Her er det lyse overflater og gulv slipt i 2026. Stuen har også en frodig og sjarmerende utsikt mot Rodeløkkens kolonihager.

Fra stuen er det utgang til den flotte balkongen, som er på ca. 10 kvm og vender mot vest. Dette gir gode solforhold både på ettermiddag- og kveldstid i sommerhalvåret. Balkongen har god plass til et stort loungesett eller spisebord, i tillegg til annen møblering eller grill.

Soverom:
Leiligheten har tre soverom, som alle vender mot bakgården. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord, i tillegg til stort garderobeskap. De to andre soverommene er også av god størrelse og kan begge fint innredes som fullverdige soverom, kontor eller barnerom.

Bad:
Romslig og flislagt bad fra byggeår, med innredning oppgradert i 2026. Badet er innredet med nedfelt servant, overhengende speil med belysning, dusjhjørne med håndholdt armatur og dusjvegger, samt vegghengt toalett. Det er opplegg og god plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Badet har elektriske varmekabler og er tilknyttet anlegg for mekanisk avtrekk.

Toalettrommet har flislagt gulv og malte vegger. Rommet er innredet med vegghengt toalett og pen servant fra 2026.

Bod:
Leiligheten har en praktisk innvendig bod. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 4 kvm.

Standard
TG2
Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

2.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Noen av skapdørene har svelleskader på seg.
Konsekvens/tiltak: Skapdører med svelleskader må skiftes for å lukke avviket.

Parkering
Det medfølger bruksrett til garasjeplass i Rodelunden Garasjelag, med adresse Jørgen Løvlands gate 5 og 7. Det er opplegg for elbillader i garasjen, og ladestolpe kan enten leies eller kjøpes. Selger leier i dag ladestolpe for kr 352 per måned, kostnader knyttet til strømforbruk kommer i tillegg. Felleskostnader for garasjeplassen er p.t. kr. 850 per måned.
Vedtekter for garasjesameiet er vedlagt i salgsoppgaven.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
2026:
- Slipt gulv
- Ny baderomsinnredning på begge bad

2022:
- Belysning i alle soverom, gang og kjøkken oppgradert til LED-lamper med dimmere mars 2022

2019:
- Nytt kjøleskap

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2019

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Baderomsinnredning og belysning utskiftet mars 2026 av Stubberud VVS. Utført
skifte av belysning på bad av Elektro 365 AS. 25.03.22

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke gjort noe med

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Beising av kledning på balkong sommeren 2024. Gjort på dugnad av beboerne i sameiet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro 365 AS Bytte spotter i gang Lamper på alle soverom Lampe på bad Og
skapbelysningn på kjøkkenet Gjennomført 25.03.22

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennomført av fagpersoner via styret i garasjeanlegget. Strømleverandør Elaway.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Ringeklokke/doorcalling fungerer kun delvis

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Sophies Minde byggrehabilitering ferdigstilles etter planen i løpet av våren 2026, mulig rehabilitering av villa sorgenfri

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Torstein Amundsen

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:
Vinduer: Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2010.
____

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Dører: Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass.
____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra stue er det adkomst til en nordvestvendt, overbygd balkong på ca 10 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon med overliggende treheller. Det er glassrekkverk med aluminiumsramme med en høyde på ca 1,13 meter.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og entré. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:
Entré.
11mm fra hjørne til hjørne.
8mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
18mm fra hjørne til hjørne.
5mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.
Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig, skal han/hun påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets

vedtekter, vedtak av årsmøter og styret.
Forretningsfører gis rett til å avkreve et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte og utleie.
Styret forestår administrative tiltak og kostnader ved utleie og fremleie, og kan kreve et gebyr på kr 1 000,- ved etablering av utleie / fremleie forhold.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Boligen varmes opp via radiatorer tilknyttet fjernvarme og varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 648,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, internett, drift og vedlikehold, felles forsikring, kommunale avgifter m.m.

Herav:
Felleskostnader: 2 314,77
Fjernvarme: 1 108,38
Bredbånd: 225,37

I tillegg påløper det felleskostnader for garasjeplassen på kr. 850 per måned.

Eiendomsskatt
Kr 1 616,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 089 658,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 358 630,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Rodelunden, orgnr. 997495586

Om sameiet
Selskapet er et registrert boligsameie og består av 44 boligseksjoner. I kjelleren er det skilt ut 5 næringsseksjoner som inngår i et selvstendig Garasjelag. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven, og har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen.
Selskapet eier tomten gnr 227, bnr 583 i Oslo.
Sameiet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997 495 586.

Styret skriver i mail 05.05.2026 at det ikke er planlagt låneopptak, økte felleskostnader eller vedlikeholdsprosjekter i år.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap per 04.05.2026.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 19 779,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025 viser et underskudd på kr. 36 229,-

Budsjettet for 2026 legger til grunn et resultat på kr. 0,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Hunder skal være i bånd, og dyreholdet må ikke være til ulempe eller sjenanse for de øvrige sameierne. Vis hensyn.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7997481

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 264 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger attraktivt til på Rodeløkka/Rosenhoff i bydel Grünerløkka, med gangavstand til alt av byens fasiliteter. Området er spennende og sjarmerende med sin gamle trehusbebyggelse og nostalgiske atmosfære, samt klassiske bygårder, samtidig som det bygges nytt og moderne. Leiligheten ligger rett ved Grünerløkka, som kanskje er den mest stemningsfulle bydelen i Oslo, og kan by på en rekke spennende kaféer, restauranter og butikker. Servicetilbud, butikker, kino og treningssentre finner du i nærmiljøet. Leiligheten ligger også i gangavstand til Carl Berners plass, hvor det er meget gode kollektivmuligheter med T-bane, trikk og bussforbindelser i alle byens retninger. Her finner du også populære Carls, med restaurant, bar og vinbar.

Carl Berner-krysset og gatene rundt er oppgradert for nesten 300 millioner kroner, blant annet for å redusere trafikkbelastningen i krysset. Dette, kombinert med et økt tilbud av kaféer, serveringssteder og treningssentre, har bidratt til å øke områdets popularitet. Her finner du også Kiwi, Coop Mega, Rema 1000, Vinmonopolet samt døgnåpen Joker. Leiligheten har direkte utsyn til Rodeløkkens kolonihager, som har et felles parkområde på toppen med lekeplass.

Nærområdet har flere store park- og grøntområder. Blant disse kan nevnes Torshovdalen, Sofienbergparken, Birkelunden og Akerselva med fine turmuligheter sommer som vinter, samt Botanisk hage, som kanskje er Oslos vakreste park. Nye Tøyenbadet, som ligger i gangavstand fra leiligheten, åpnet i 2024. En liten spasertur unna ligger også Dælenenga fotballbane og ishockey-/flerbrukshall (kunstis), samt Schous kulturstasjon med øvingshotell, Riksscenen, Popsenteret og dans- og teaterskole.

Her bor du sentralt, men samtidig svært tilbaketrukket i fredfulle omgivelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.12.2020.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Jørgen Løvlands gate 9 - gjenoppføring og ombygging - Villa Sorgenfri
Saksnummer: 2025/11194 - Byggesak
Mottatt sak: 29.09.2025
Status: Under behandling
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for remontering av Villa Sorgenfri, mottatt 10.02.2026.
Igangsettingstillatelsen omfatter remontering av grunnmur opp til UK (underkant) toppsvill, nytt gulv på grunn, fundamenter og teknisk infrastruktur inn til bygget inkludert bunnledninger.

Rosenhoffgata 2 E - mulig ulovligheter og skjemmende forhold - Sophies Minde
Saksnummer: 2025/06194 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 11.09.2025
Status: Under behandling

Rosenhoffgata 18 - rehabilitering og fasadeendring på likeretter
Saksnummer: 2026/03331 - Byggesak
Mottatt sak: 23.03.2026
Status: Under behandling

Dynekilgata 7 B - utvidelse av leilighet - H0303
Saksnummer: 2025/12599 - Byggesak
Mottatt sak: 17.10.2025
Status: Under behandling

Jørgen Løvlands gate 1 A-B - innglassing av balkonger
Saksnummer: 2025/09381 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Status: Under behandling

Jørgen Løvlands gate 1 A-J - etablering av nytt bydelshus og barnehage i gamle Sophies Minde - Tidligere adresse: Trondheimsveien 132
Saksnummer: 2025/08876 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Status: Under behandling

Trondheimsveien 137 - forhåndskonferanse - Bruksendring av kontor til kompaktboliger
Saksnummer: 2025/14189 - Byggesak
Mottatt sak: 21.10.2025
Status: Under behandling

Pågående plansak:
Detaljregulering - Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11
Saksnummer: 2025/06699 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Status: Under behandling
Hensikten med reguleringsplanen er å muliggjøre en transformasjon av dagens lukkede næringsbygg til et åpent og levende bygg med bolig, næring, kultur og servicefunksjoner. For å oppnå dette foreslås ombruk av 90 % av eksisterende bygningsmasse, i tillegg til nye tilbygg, påbygg og ny bebyggelse. Deler av eksisterende bygg skal rives for å etablere to allment tilgjengelige akser gjennom området fra Sinsenveien til Hasleveien. En viktig ambisjon i prosjektet er å etablere et torg mot krysset Sinsenveien x Konghellegata x Olaf Schous vei som vil bidra til å rydde opp området og gi det en tydelig identitet som et nabolagstorg.

Detaljregulering , Dælenenggata ved 37-39
Saksnummer: 2025/06818 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Status: Under behandling
Bakgrunnen for prosjektet er at bydel Grunerløkka har kartlagt et stort behov for omsorgsboliger til personer med kognitiv svikt. Bydelene opplever at personer med kognitiv svikt har en tendens til å bli mer forvirret ved bruk av avlastningsplass/rullerende opphold eller korttidsopphold på Helsehusene, og ser derfor behovet for å tilby mer stabile og langvarige boligløsninger. Hensikten er å realisere et prosjekt bestående av boliger og aktivitetslokaler for 12-16 personer.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/227/583/6:
05.09.2011 - Dokumentnr: 703092 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:85
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:88
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:89
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:90
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:91
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:92
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:93
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:94
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:95
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:96
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:97
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:98
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:99
Bruksrett til 36 biloppstillingsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2026 - Dokumentnr: 489203 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

13.10.2011 - Dokumentnr: 834864 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 87/4277

03.09.2012 - Dokumentnr: 714712 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:464
Bestemmelse om felles bruk

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens

utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet (har en del info fra før) kr. 7 500,-
Markedspakke med trykte salgsoppgaver kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 125,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 158 675,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 18. mai 2026

Megler
Magnus Moestue, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93876619

Megler 2
Fredrik Hyldmo, Eiendomsmegler
Tlf. 41266024

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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

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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Jørgen Løvlands gate 5 , 0568 OSLO

OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 583, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 20.01.2026 **Rapportdato:** 08.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1355 **Referansenummer:** LS7385

Foretak: HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS **Takstingeniør:** Torstein Amundsen

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS
Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Torstein Amundsen

torstein@holtettakst.no
468 03 580

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet på totalt 88kvm med garasjeplass med elbil lader + kjellerbod på 4 kvm, med beliggenhet i 2 etasje. Bygningen ble oppført i 2011.
Leiligheten fremstår med en ok standard på innredninger og utstyr. Åpen stue/kjøkken løsning hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen har profilerte hvitmalte fronter og en benkeplate i heltre, kjøkkenvask med vaskekum, integrert stekeovn, platetopp og ventilator, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Bad med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, samt overhengende speil og belysning, dusjhjørne, vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Takhøyde i stue og kjøkken er 240cm.

Leiligheten fremstår i all hovedsak med normal standard alder tatt i betraktning.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Dagens krav til isolasjon, energieffektivitet, inneklima og sikkerhet er imidlertid vesentlig strengere enn de som gjaldt da boligen ble bygget. Det foreligger derfor avvik i forhold til dagens forskriftskrav, selv om det ikke er registrert funksjonssvikt. Det vil også kunne registreres avvik knyttet til bygningsdelers alder og forventet levetid, selv om tilstanden fremstår som tilfredsstillende ut fra visuell observasjon.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling. Taksten er basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket. Der det er gjort inngrep er dette opplyst i dokumentet. Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2010.
Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass.

Fra stue er det adkomst til en nordvestvendt, overbygd balkong på ca 10 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon med overliggende treheller. Det er glassrekkverk med aluminiumsramme med en høyde på ca 1,13 meter.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 3-stavs parkett.

Vegger: Malte plater og malt betong.

Tak: Malt betong og malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke. Leiligheten har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører. Det er glassfelt i døren fra entré til stue/kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK10 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en ventil som er tilkoblet det mekaniske avtrekkssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen består av profilerte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i heltre, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom innredet med toalett og servant. Rommet har flislagt gulv og malte vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Synlige avløpsrør er av plast. Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Det er installert fjernvarme. Radiatorer tilknyttet fjernvarme. Varmekabler på bad. Det er sentralanlegg for varmt vann. Sikringsskap plassert i bod, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Automatisk måler er plassert i felles skap i teknisk rom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

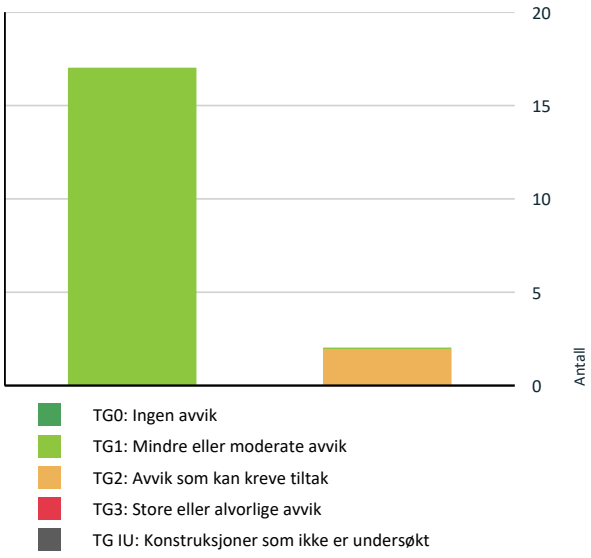
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2010.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue er det adkomst til en nordvestvendt, overbygd balkong på ca 10 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon med overliggende treheller. Det er glassrekkverk med aluminiumsramme med en høyde på ca 1,13 meter.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: 3-stavs parkett.

Vegger: Malte plater og malt betong.

Tak: Malt betong og malte plater.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og entré. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:
Entré.
11mm fra hjørne til hjørne.
8mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
18mm fra hjørne til hjørne.
5mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

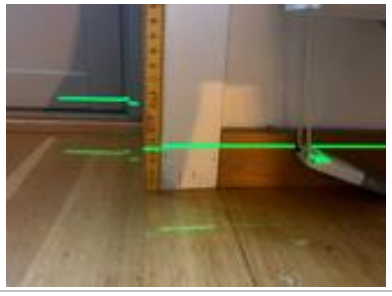
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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







Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører. Det er glassfelt i døren fra entré til stue/kjøkken.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK10 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en ventil som er tilkoblet det mekaniske avtrekkssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 27mm.







Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har en avtrekksventil i dusjsonen og tilluft i spalte under dør.



2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen består av profilerte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i heltre, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Vurdering av avvik:

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

Noen av skapdørene har svelleskader på seg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Skapdører med svelleskader må skiftes for å lukke avviket.





2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte kjøkkenventilatoren ved hjelp av papirark mot ventil, tilfredstillende avtrekk.



SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom innredet med toalett og servant. Rommet har flislagt gulv og malte vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TVkontroll.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra toalettrom, bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert fjernvarme. Radiatorer tilknyttet fjernvarme. Varmekabler på bad. Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i bod, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Automatisk måler er plassert i felles skap i teknisk rom.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2011

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   I 2011

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ved overtakelse av ny bolig/fritidsbolig anbefales det å få gjennomført en el.kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

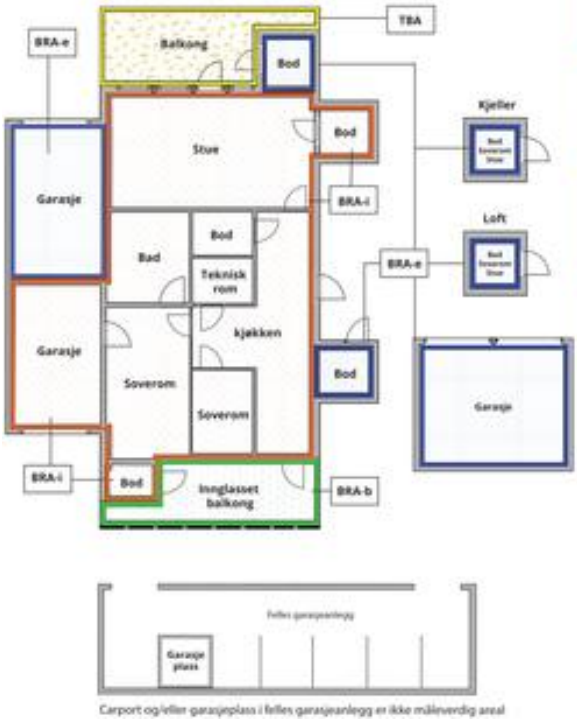
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	88			88	10
Kjeller		4		4	
SUM	**88**	**4**			**10**
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, stue, kjøkken, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stue og kjøkken på 240cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Elektro 365 AS byttet spotter i gang, lamper på alle soverom, lampe på bad og skapbelysningn på kjøkkenet. Gjennomført 25.03.22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Bettina Martinsen	Kunde
	Nikolai Norr	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	583		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Jørgen Løvlands gate 5

Hjemmelshaver

Martinsen Bettina, Volden Jens Anders Brenne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i Jørgen Løvlands gate 5 0568 OSLO.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som f.eks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	15.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	
2	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bettina Martinsen	9578-5997-4-1937805	2026-05-18 12:58:52
Jens Anders Brenne Volden	9578-5993-4-1580301	2026-05-18 13:02:40

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
18. mai 2026

Oppdragsnummer
36-0015/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jørgen Løvlands gate 5, 0568 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Bettina Martinsen, Jens Anders Brenne Volden

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7997481
Forsikret i: Tryg Fosikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderomsinnredning og belysning utskiftet mars 2026 av Stubberud VVS. Utført skifte av belysning på bad av Elektro 365 AS. 25.03.22

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke gjort noe med

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Beising av kledning på balkong sommeren 2024. Gjort på dugnad av beboerne i sameiet.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro 365 AS Bytte spotter i gang Lamper på alle soverom Lampe på bad Og skapbelysningn på kjøkkenet Gjennomført 25.03.22

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennomført av fagpersoner via styret i garasjeanlegget. Strømleverandør Elaway.

---

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

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Ringeklokke/doorcalling fungerer kun delvis

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Sophies Minde byggrehabilitering ferdigstilles etter planen i løpet av våren 2026, mulig rehabilitering av villa sorgenfri

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 36-0015/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jens Anders Brenne Volden	**2026-05-18**	**Bettina Martinsen**	**2026-05-18**

Identifikasjon

Jens Anders Brenne Volden

Identifikasjon

Bettina Martinsen

Signicat

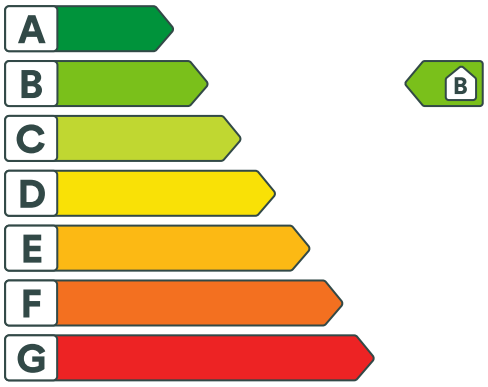
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Jørgen Løvlands gate 5, 0568 OSLO**	
Dato for energimerking **05.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290833**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300093525**
Gårdsnummer **227**	Bruksnummer **583**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0104**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2011**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **88,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **88,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **76,41 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **76,41 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 807 kWh**



Jørgen Løvlands gate 5, 0568 OSLO

Detaljering

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



Jørgen Løvlands gate 5, 0568 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Fredrik Hyldmo
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: f.hyldmo@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0015/26 . Vår ref.: 2464-1-06 Dato: 04.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Rodelunden
Organisasjonsnr:	997495586
Seksjonseier:	Martinsen, Bettina
Medeier:	Volden, Jens Anders Brenne
Leilighetsnummer:	06
Adresse:	Jørgen Løvlands Gate 5, 0568 OSLO
Seksjonsnummer:	6
Gnr.	227
Bnr.	583

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7997481.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vi er ny forretningsfører for selskapet fra 01.07.2021. Tidligere forretningsfører er Enquist Eiendom. Forsikring: Landkreditt Forsikring AS Polisenr: 3647 3045. Garasje i eget sameie, s. 2463 Rodelunden Garasjelag. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 648,53,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 314,77	
Fjernvarme	1 108,38	
Bredbånd	225,37	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 472,-

Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	19 779,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Aalvik pr. e-post: alexander.aalvik@obos.no eller telefon: 22 86 83 45.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Terje Røli, e-post: Sameietrodelunden@gmail.com
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Til seksjonseierne i Sameiet Rodelunden

Ordinært årsmøte for 2025

Det vises til eierseksjonslovens § 41:

”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.”

Sameiet Rodelunden vil avholde ordinært årsmøte;

Tirsdag - 17. mars 2026 - kl 1900.

Årsmøtet blir avholdt i fellesrommet på toppen av Jørgen Løvlandsgate nr 3 (dvs vårt nabobygg).

Det vil bli sendt ut en full dokumentasjon om årsmøtet senere.

Alle seksjonseiere har mulighet for å fremme forslag til årsmøtet.

Eventuelle forslag som ønskes behandlet av årsmøtet må være styret i hende senest **02.mars 2024.**

For å sikre en effektiv og god behandling av saker som ønskes behandlet må forslaget formuleres så klart at det kan stemmes over på årsmøtet.

Forslagsstiller anbefales å foreta eventuelle avklaringer og spørsmål knyttet til forslaget med styret før selve årsmøtet.

Vi trenger nye medlemmer inn i styret, dels for påfyll, men også for å forberede oss på et generasjonsskifte.

Om noen ønsker å være med i styret eller har forslag til styrekandidater, så meld tilbake.

Forslag sendes til; sameietrodelunden@gmail.com

Foreløpig har vi følgende saksliste:

- **Konstituering av møtet**
- **Styrets årsberetning for 2025**
- **Regnskap for 2025**
- **Revisjonsberetning**
- **Valg av revisor og styrefullmakt**
- **Fastsettelse av styrets honorar**
- **Budsjett for 2026**
- **Valg av styremedlemmer og styreleder**

Hilsen

Styret i Sameiet Rodelunden

SAMEIET RODELUNDEN
ORG.NR. 997495586, KLIENTNR. 2464

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 740 998	1 686 980	1 741 000	1 740 000
Andre inntekter	3	30 524	3 000	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 771 523**	**1 689 980**	**1 746 000**	**1 745 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-30 938	-29 517	-13 000	-14 000
Styrehonorar	5	-95 000	-95 000	-95 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-14 560	-11 927	-9 500	-11 000
Forretningsførerhonorar		-83 758	-79 933	-84 000	-87 000
Konsulenthonorar		-1 785	0	0	0
Drift og vedlikehold	7	-171 770	-78 564	-108 700	-145 000
Forsikringer		-99 485	-82 444	-96 300	-104 000
Kommunale avgifter	8	-545 895	-499 616	-567 000	-556 000
Energi/fyring	9	-503 252	-518 992	-554 000	-453 000
TV-anlegg/bredbånd		-122 932	-115 787	-119 000	-124 000
Andre driftskostnader	10	-157 034	-120 482	-120 250	-154 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 826 407**	**-1 632 261**	**-1 766 750**	**-1 748 000**
DRIFTSRESULTAT		**-54 885**	**57 719**	**-20 750**	**-3 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 656	4 497	1 000	3 000
Finanskostnader		0	-42	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**18 656**	**4 455**	**1 000**	**3 000**
ÅRSRESULTAT		**-36 229**	**62 174**	**-19 750**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	62 174		
Fra opptjent egenkapital:		-36 229	0		

SAMEIET RODELUNDEN
ORG.NR. 997495586, KLIENTNR. 2464

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			

OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 306	0
Forskuddsbetalte kostnader		106 393	80 255
Driftskonto OBOS-banken		182 521	859 085
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 227	4 804
Sparekonto OBOS-banken		617 095	0
SUM OMLØPSMIDLER		**913 542**	**944 144**
SUM EIENDELER		**913 542**	**944 144**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		773 813	810 042
SUM EGENKAPITAL		**773 813**	**810 042**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 207	42 671
Leverandørgjeld		28 538	8 013
Skyldige offentlige avgifter	12	7 395	6 796
Annen kortsiktig gjeld	13	53 589	76 621
SUM KORTSIKTIG GJELD		**139 729**	**134 101**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**913 542**	**944 144**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2026
Styret i Sameiet Rodelunden

Terje Røli/s/ Nina Helene Øygard Sandstad/s/ Zong Pu Qian/s/

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

Fjernvarme	525 003
Felleskostnader	1 097 000
Bredbånd	118 995
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 740 998**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie	8 000
Viderefakturering	22 524
SUM ANDRE INNTEKTER	**30 524**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-15 375
Arbeidsgiveravgift	-15 563
SUM PERSONALKOSTNADER	**-30 938**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-95 000

SUM STYREHONORAR	**-95 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 500

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 560
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 560**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-41 972
Drift/vedlikehold VVS	-11 876
Drift/vedlikehold elektro	-34 008
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-250
Drift/vedlikehold heisanlegg	-41 051
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 497
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 000
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-5 117
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-171 770**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-384 426
Renovasjonsgebyr	-161 469
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-545 895**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-48 637
Fjernvarme	-454 615
SUM ENERGI / FYRING	**-503 252**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annen leiekostnad	-24 866
Renhold ved firmaer	-123 626
Andre driftskostnader	-3 185
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 500
Andre kontorkostnader	-58
Bank- og kortgebyr	-2 892
Øreavrunding	93
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-157 034**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 561

Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 095
SUM FINANSINNTEKTER	**18 656**

NOTE 12
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-5 227
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 168
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-7 395**

NOTE 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-53 589
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-53 589**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET RODELUNDEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET RODELUNDEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8DP1Q-IOMEU-UTYKO-5VFWG-DKY70-5ALIL

SAMEIET RODELUNDEN

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR 2025

FOR SAMEIET RODELUNDEN

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Rodelunden den 17. mars 2026
kl 19.00 i møtelokalene i Jørgen Løvlandsgate nr 3.

Følgende saker ble behandlet:

1 Konstituering

- **Registrering og godkjenning av møtedeltagere og fullmakter**

15 stemmeberettigede var representert pluss 5 ved fullmakt.
46% av sameiets eiere var representert

- **Valg av møteleder og møtereferent**

Terje Røli ble valgt som møteleder og møtereferent.

- **Godkjenning av innkalling og saksliste**

Møteinnkalling og saksliste ble godkjent. Møtet var derved lovlig satt.

- **Valg av 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

Nina Øygard Sandstad ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

2. Styrets rapport for 2025.
Styrets rapport ble gjennomgått og tatt til orientering

3. Årsregnskap 2025
Årsregnskap og Balanseregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Regnskapet ble i sin helhet godkjent med et resultat på: Minus 36.229 kr.

Tapet blir ført mot egenkapitalen i balanseregnskapet og dermed blir ny egenkapital på 773.813 kr.

4. Revisjonsberetning for 2025
Revisor BDO har gitt sin uavhengige revisors beretning og konklusjonen ble lest opp for alle frammøtte sameiere under møtet. Deretter ble revisjonsrapporten tatt til etterretning.

5. Valg av revisor
Årsmøtet besluttet å be styret om å finne en ny revisor for Sameiet Rodelunden fra og med 2026.

6. Fastsettelse av styrets honorar
Styrets honorar ble vedtatt i henhold til vedtak i fjor og i henhold til budsjett for 2025 på kr 95 000,- pluss arbeidsgiveravgift. Dette ble enstemmig vedtatt.

7. Budsjett 2026

Budsjettet ble gjennomgått i sin helhet. De renteinntekter i fullt monn ikke var kommet med, så ble årets budsjett fastsatt til + 14.000 kroner.

Sameiets økonomi er ellers meget solid.

Etter denne gjennomgangen godkjente årsmøtet enstemmig det framlagte budsjettet.

8. Vedtektsendring

Det forelå forslag på et tillegg i Sameiets vedtekter.
Årsmøtet besluttet endringen med følgende tillegg.

Punkt om - Valg av revisor
Styret kan gis fullmakt til å finne ny revisor under et år dersom dette er ønskelig.
Valget blir endelig godkjent ved neste års ordinære årsmøte.

Dette blir da tatt inn i vedtektene.

9. Valg av styre for 2026

Bettina Martinsen og Håkon Skjegstad gikk ut av styret grunnet flytteplaner.

Vi takker for mange års iherdig styreverv og stor innsats til felleskapets beste.

I år var ble det derfor 4 styremedlemmer som skulle velges.

Nye til styret var foreslått Sandra Swang og Tonje Dahl Krog (begge i oppgang 7).
Zong Pu og Terje hadde sagt OK til gjenvalg.

Alle ble valgt ved akklamasjon og enstemmig.

Nytt styre består da av;

Styremedlem	Nina Øygard Sandstad	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem	Sandra Swang	valgt for 2 år i 2026
Styremedlem	Tonje Dahl Krog	valgt for 2 år i 2026
Styremedlem	Terje Røli	valgt for 2 år i 2026
Styremedlem	Zong Pu Qian	valgt for 2 år i 2026

10. Valg av styreleder

Terje Røli ble gjenvalgt som styreleder for 1 år.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling

Møtet ble hevet ca kl 2000

Oslo 17 mars 2026

Signert av Møteleder;

Terje Røli

Seksjonseier representant;

Nina Øygard Sandstad

VEDTEKTER
FOR SAMEIET RODELUNDEN

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte mars 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65, og erstatter tidligere vedtekter.
Paragraf 8 – Årsmøter – endret fra 01 juni 2021.
Paragraf 10 – om antall medlemmer i styret,
Paragraf 11 – Forretningsfører & Revisor
Endret på årsmøtet 28 mars 2023

1. Navn

Sameiets navn er Sameiet Rodelunden med adresse Jørgen Løvlands gate 5 og 7, 0568 Oslo, med Gnr 227 og Bnr 583.

2. Eierforhold

Sameiet består av 44 boligseksjoner i Oslo kommune. Hver seksjon består av en ideell eierandel tilsvarende sameiebrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av:
- Balkong/terrasse/uteareal
- Sportsbod

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Seksjonseierne har rett til bruk av fellesarealet.

Sameiet har rett og plikt til å være medlem av Rodelunden Huseierforening og å delta i drift og vedlikehold av foreningens eiendommer/utearealer. Medlemskapet gir den enkelte seksjonseier rett til å benytte huseierforeningens arealer slik de er tiltenkt.

3. Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen med tilhørende rettigheter og sikre forsvarlig drift av eiendommen og fellesarealer, eiendeler mv.

4. Plikter / rettslig råderett

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler, eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

For øvrig har den enkelte seksjonseier full rettslig råderett over sin seksjon.

5. Seksjonseiernes vedlikeholdsansvar

Innvending vedlikehold av bruksenhetene med tilleggsdeler påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut for egen regning, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Seksjonseiernes vedlikeholdsansvar omfatter bl.a.:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, herunder brannslokkingsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Innsiden av vinduer, verandadør og hele inngangsdøren til boligen
- Innsiden av balkongbrystninger, tremmer, membraner, isolasjon på terrasser/balkonger
- Rørføring fra stigeledning til radiator

Seksjonseieren skal vedlikehold våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Dersom seksjonseieren oppdager skade i bruksenheten som sameier er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

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.

Ved manglende vedlikehold, eller annet mislighold, hos seksjonseier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for seksjonseiers regning. En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

6. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

Vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar. 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.

Seksjonseierne 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.

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

7. Fordeling av fellesutgifter

Driftsutgifter som knytter seg til den enkelte boligseksjon dekkes av den enkelte eier. Sameiets fellesutgifter deles på boligseksjonene i henhold til sameierbrøken. Utgifter til antennesignaler skal likevel deles likt per boligseksjon.

8. Årsmøter

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.
Ordinært årsmøte holdes hvert år i henhold til eierseksjonsloven av 2020 eller senere revideringer.

Innkallelse og gjennomføring skal skje i henhold til eierseksjonsloven kapittel VI.

På årsmøtet har hver seksjon en stemme. Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke. Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Ordinært årsmøte skal behandle:

1. Årsrapport fra styret, samt årsregnskap
2. Budsjett
3. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem, og dets godtgjørelse
4. Valg av revisor
5. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen
6. Andre saker som nevnt i innkallelsen

9. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst åtte seksjonseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10. Styret

Sameiet skal ha styre bestående av 3 til 5 medlemmer, hvorav en leder.
Ved behov kan det velges varamedlem.
Styreleder velges særskilt og for ett år av gangen. Og det gjøres på årsmøtet.
Ved hvert årsmøte skal styret bestrebe seg på at det nye styret består av 5 personer.
Medlemmer av styret velges for 2 år av gangen.

Styret har ansvar for den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

Styret er beslutningsdyktig når minst tre medlemmer møter. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter.

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

Styret fungerer som valgkomite, eller det kan opprettes en egen valgkomite.

Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

Dersom en eller flere av seksjonseierne vil benytte seg av sameiets fullverdiforsikring ved skader i egen leilighet, må sameieren dekke forsikringens egenandel selv. Sameiet betaler egenandel ved skader på fellesareal, men har ikke ansvar for egenandel ved utbedring av skader i den enkeltes boligseksjon.

Styret gis myndighet til å utarbeide husordensregler, samt regler for felles uteareal.

Endring av husordensreglene gjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet.

11. Forretningsfører

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

12. Salg / Utleie

Ved salg og utleie av bolig skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes.

Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig, skal han/hun påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av årsmøter og styret.
Forretningsfører gis rett til å avkreve et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte og utleie.
Styret forestår administrative tiltak og kostnader ved utleie og fremleie, og kan kreve et gebyr på kr 1 000,- ved etablering av utleie / fremleie forhold.

13. Vedlikehold / Drift

Seksjonseierne har plikt til å være med på å dekke fellesutgifter. Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, anlegg og bygninger. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold.

14. Markiser mv.

Oppsetting av markiser, utvendige persienner og parabolantenne kan kun skje etter forutgående godkjennelse og vedtak av styret.

15. Elektronisk utsending av informasjon

All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte seksjonseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører. Den enkelte sameier kan søke styret om å bli unntatt denne bestemmelsen og dermed motta all kommunikasjon som ordinær post. E-post adressen vil da fjernes fra kontakt på denne eier.

16. Endring av vedtekter

Endring av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

17. Tvister

Eventuelle tvister i sameier-forhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som verneting ved tvister som gjelder sameiet/eiendommen.

VEDTEKTER
FOR RODELUNDEN GARASJELAG

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte mars 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65, og erstatter tidligere vedtekter.

1. Navn

Lagets navn er Rodelunden Garasjelag med adresse Jørgen Løvlands gate 5 og 7, 0568 Oslo.

2. Eierforhold

Garasjeanlegget er tinglyst på tomten gnr 227, bnr 583 i Oslo og består av 60 garasjeseksjoner. Hver seksjon består av en ideell eierandel tilsvarende brøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt garasjeenhet.

De deler av garasje som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Seksjonseierne har rett til bruk av fellesarealet – dvs området til og fra selve den fysiske garasjeplassen.

3. Formål

Garasjelagets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen med tilhørende rettigheter og sikre forsvarlig drift av garasjelagets eiendom og fellesarealer, eiendeler mv.

4. Plikter / rettslig råderett

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter garasjelagets vedtekter – som bygger på eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeeiendommen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler eventuelt motorsykler på eiendommen.

For øvrig har den enkelte seksjonseier full rettslig råderett over sin seksjon.

5. Seksjonseiernes disposisjonsrett og forkjøpsrett

En bruksrett gir rett til bruk av en nummerert garasjeplass i garasjeanlegget. En seksjonseier som eier en leilighetsseksjon i Jørgen Løvlandsgate 3, 5,7 kan maksimalt eie to bruksretter i garasjelaget. Eier man mer enn en leilighetsseksjon på samme adresse kan man maksimalt eie 3 bruksretter.

Ved selvstendig omsetning av bruksrettighetene (dvs utenom salg av en leilighetsseksjon) har seksjonseiere på de samme adresser forkjøpsrett.

Selger plikter å melde til styret at man ønsker å omsette bruksretten.

Selger plikter å melde til styret når det er oppnådd bud.

Om salget skjer til noen utenfor de tre nevnte adresser har leilighetseiere her forkjøpsrett. Fristen for å tre inn i et bud er 3 uker etter at styret har mottatt melding om forestående salg.
Seksjonseierne skal ha minimum 14 dagers varsel til å påberope seg forkjøpsrett og dette må varsels skriftlig og er bindende.
Seksjonseieren med lengst ansiennitet går først. Om flere har lik – benyttes loddtrekning.

Om garasjeplass omsettes sammen med en boligseksjon gjelder ikke forkjøpsrett eller ansiennitets prinsippet. Den som kjøper en boligseksjon kjøper garasjeplassen uten forbehold.

6. Garasjelagets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

Vedlikehold av eiendommen er garasjelagets ansvar.
Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierne 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.

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

7. Fordeling av fellesutgifter

Driftsutgifter som knytter seg til den enkelte garasjeseksjon / garasjeplass dekkes av den enkelte eier.
Sameiets fellesutgifter for øvrig deles på eierseksjonene i henhold til sameierbrøken – dvs 60 like.

Fellesutgiftene omfatter områdene for nedkjøringsrampe med varmekabler, garasjeport, manøvreringsareal, vedlikehold, strøm, ventilasjon og renhold, samt forretningsfører og styrehonorarer og annen service og driftsforhold. Samt alle forsikringer for garasjelaget.

Kostnader som oppstår som følge av skade på garasjeanlegget ved hendig uhell, uforsiktighet og manglende oppmerksom vil bli avkrevet dekket fra den enkelte garasjeeier. Det påligger styret å følge opp på denne type skader.

Eventuelle El-bil ladere og strømutgifter belastes brukeren av slikt utstyr.

8. Årsmøter

Garasjelagets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april.

Innkallelse og gjennomføring skal skje i henhold til eierseksjonsloven kapittel VI.

På årsmøtet har hver seksjon en stemme. Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke. Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Ordinært årsmøte skal behandle:
1. Årsrapport fra styret.
2. Årsregnskap
3. Nytt budsjett
4. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem, og dets godtgjørelse
5. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen
6. Andre saker som nevnt i innkallelsen

9. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst åtte seksjonseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10. Styret

Garasjelaget skal ha styre bestående av minst tre medlemmer, hvorav en leder. I tillegg velges varamedlem.
Styreleder velges særskilt og for ett år av gangen.
Medlemmer velges for to år av gangen.
Hvis et styremedlem ikke har anledning til å være til stede på styremøter, eller flytter, skal et varamedlem rykke opp som styremedlem. Styret velger eventuelt selv sekretær.

Styret har ansvar for den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, garasjelagets vedtekter, årsmøtets vedtak og eventuelle ordensregler.

Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

Styret er beslutningsdyktig når minst to medlemmer møter. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere garasjeeiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter.

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

Styret fungerer som valgkomite, eller det kan opprettes en egen valgkomite.
Styret plikter å holde garasjeanlegget og garasjebygningen fullverdiforsikret.

Styret gis myndighet til å utarbeide eventuelle ordensregler.

11. Forretningsfører

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

12. Utleie og Salg

Ved utleie av garasjeplass skal styret underrettes skriftlig.

Dersom en garasjeeier leier ut sin garasjeplass må man påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av årsmøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte og eventuelt ved utleie.

Ved utleie påhviler det den enkelt garasjeeier å sikre at leier er kjent med garasjeanlegget og dets funksjoner og at det er gitt god nok instruksjon om hvordan anlegget skal opereres.

Ved skader og / eller situasjoner hvor det oppstår kostnader er det garasjeeier som står økonomisk ansvarlig overfor styret og Garasjelaget og ikke den enkelte leietaker.

13. Vedlikehold / Drift

Garasjeeierne har plikt til å være med på å dekke fellesutgifter. Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold.

14. Elektronisk utsending av informasjon

All informasjon til garasjeeier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte seksjonseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.
Den enkelte sameier kan søke styret om å bli unntatt denne bestemmelsen og dermed motta all kommunikasjon som ordinær post. E-post adressen vil da fjernes fra kontakt på denne eier.

15. Endring av vedtekter

Endring av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

16. Tvister

Eventuelle tvister vedrørende forhold ved garasjeanlegget avgjøres av de ordinære domstolene.
Partene vedtar eiendommens verneting som verneting ved tvister som gjelder sameiet/eiendommen.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET RODELUNDEN

Sist endret på sameiermøte 7. mars 2017
Paragraf 4.4 – innglassing – revidert 28. mars 2023

1. Generelt

1.1 Husordensreglene gjelder for alle seksjonseiere og andre som benytter leilighetene i bygget, herunder også leietakere. Lojal etterlevelse av reglene er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.2 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

1.3 Dersom husordensreglene brytes, og det oppstår skade eller økonomisk tap for sameiet, kan styret kreve at den enkelte sameier kompenserer dette.

1.4 Husordensreglene kan endres av sameiermøtet med alminnelig flertall.

2. Orden

2.1 Den enkelte sameier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs. Den enkelte sameier plikter videre å holde orden på og sørge for stell av utearealer som hører til sameierens bruksenhet.

2.2 Alle inngangsdører til fellesareal skal til enhver tid være låst.

2.3 Det er ikke tillatt å plassere gjenstander i ganger, trapper og annet fellesareal. Ifølge brannvesenet vil dette være til hinder for sikker rømningsvei ved brann. Unntak fra denne regelen er planter og barnevogner ved heisen, ettersom dette ikke vil hindre noen rømningsveier. Barnevogner kan også settes i sykkelbod.

2.4 Sykler, herunder også el-sykler, kan plasseres i sykkelbod eller sykkelstativ.

2.5 Motoriserte kjøretøy kan ikke settes i sykkelbod.

2.6 Styret vil ved behov innkalle til dugnad. Den enkelte sameier oppfordres til å delta på dugnad. Dette er et sentralt tiltak for å fremme et godt og hyggelig bomiljø.

2.7 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner på balkonger eller utenfor vinduer.

3. Ro

3.1 Det skal holdes vanlig ro i boligen. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero.

3.2 Håndverksmessige arbeider som banking og annen høy støy skal ikke forekomme etter kl. 21.00, og på lørdager kun mellom kl. 09.00 og kl. 16.00. Det er ikke tillatt med høy støy eller annen sjenanse på søndager og andre helligdager.

3.3 Styret oppfordrer den enkelte sameier til å gi nabovarsel dersom det skal holdes selskap i leiligheten etter kl. 23.00.

4. Balkonger

4.1 Det er tillatt å grille på balkongen med elektrisk grill eller gassgrill. Kullgrill er ikke tillatt. Grillingen må skje i henhold til brannforskrifter og ikke være til sjenanse for de øvrige sameierne.

4.2 Det er ikke tillatt med forsøpling, montering av gjenstander eller annen installasjon på balkongene som skjemmer eller skader fasaden. Det kan ikke settes eller henges opp gjenstander som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene.

4.3 Det skal tas hensyn til øvrige sameiere ved rengjøring av balkonger.

4.4 Det er tillatt å froste glassene på balkongen.
Det er også tillatt å glasse inn balkongen.
Det forutsetter at det er gitt lovlig tillatelse fra Oslo Plan og Bygnings Etat til fasadeendring og at man benytter den leverandør som er valgt av sameiet.
Utover dette kan man ikke endre på balkongen utseende.

4.5 Sameiet vil ved behov utføre maling av vegger og tak på balkonger, og med samme fargekode.

5. Dyrehold

5.1 Dyrehold er tillatt. Hunder skal være i bånd, og dyreholdet må ikke være til ulempe eller sjenanse for de øvrige sameierne. Vis hensyn.

6. Skilt og oppslag

6.1 Styret disponerer oppslagstavle for informasjon til sameierne. Informasjon distribueres også elektronisk på e-post.

6.2 Postkassen må inneholde navneskilt. Styret har ansvar for å bestille postkasseskilt til sameierne slik at de har lik utforming.

7. Søppel

7.1 Husholdningsavfall skal kildesorteres, og kastes i container merket med restavfall.

7.2 Papiravfall skal kastes i container merket med papiravfall. Større pappkartonger må kuttes opp i mindre biter før de kastes i containeren for å unngå at det tetter seg.

7.3 Alt øvrig avfall, inkludert glass og brennbart avfall, skal av den enkelte beboer bringes til nærmeste returpunkt eller gjenbruksstasjon.

8. Parkering

8.1 Utendørs parkering kan bare skje på anviste biloppstillingsplasser.

8.2 Parkeringsanlegget på eiendommen disponeres av de enkelte sameierne i Garasjelaget.

9. Meldeplikt

9.1 Sameierne plikter å informere styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende, slik at skadens omfang kan begrenses, og utbedringer kan foretas så snart som mulig.

9.2 Sameierne plikter å melde fra til styret ved framleie av leilighet. Sameier skal opplyse om leietakers navn, telefonnummer og e-post adresse. Sameier skal sørge for at sameiets vedtekter og husordensregler gjøres kjent for og signeres av leietaker. Styret sørger for postkasseskilt til leietaker, og fører opp navn til leietaker på callinganlegget.



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

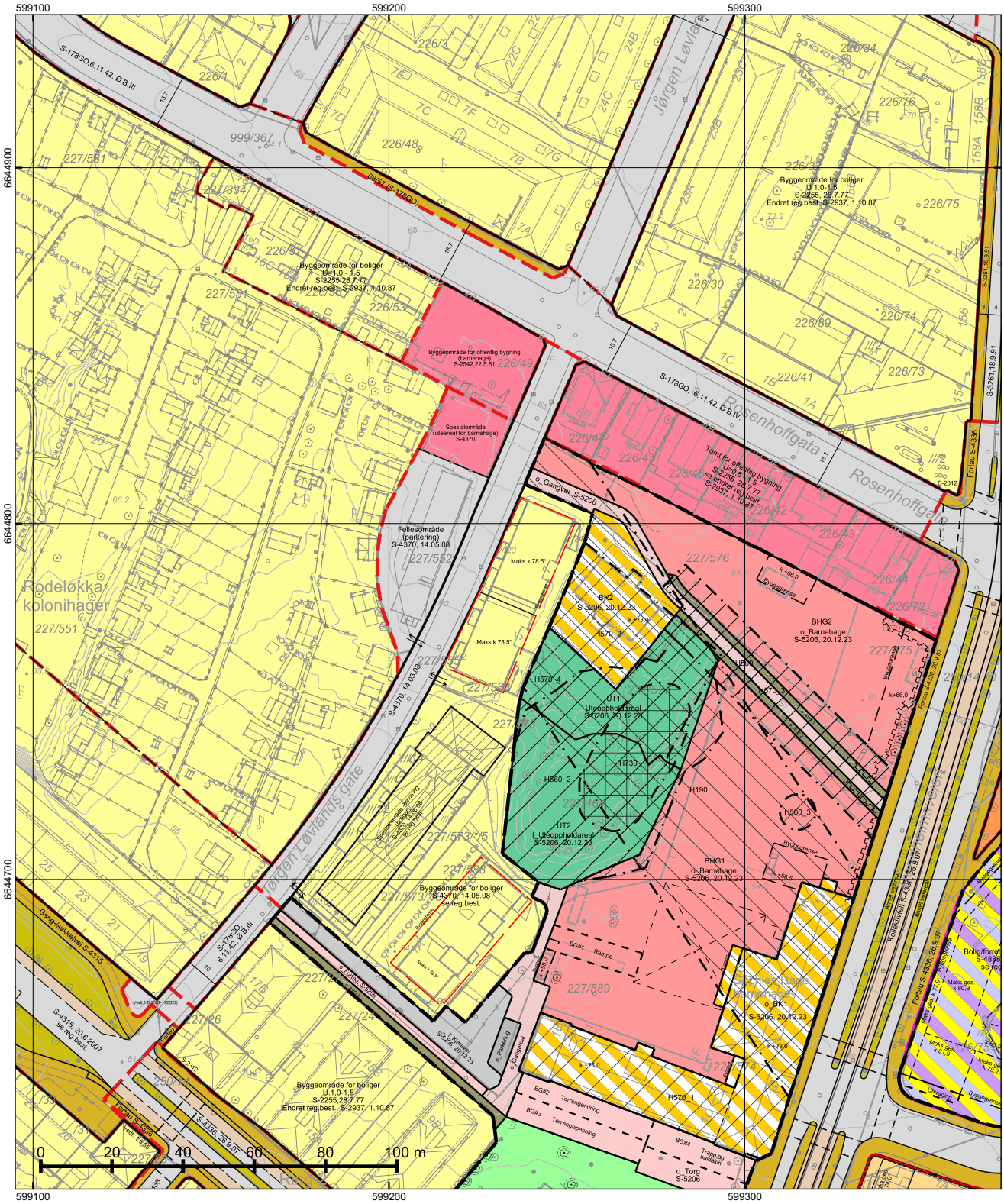
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 335129/ 86531923
Deres ref.: 42404/ FRHY@MSNOP
Adresse: JØRGEN LØVLANDS GATE 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/583

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

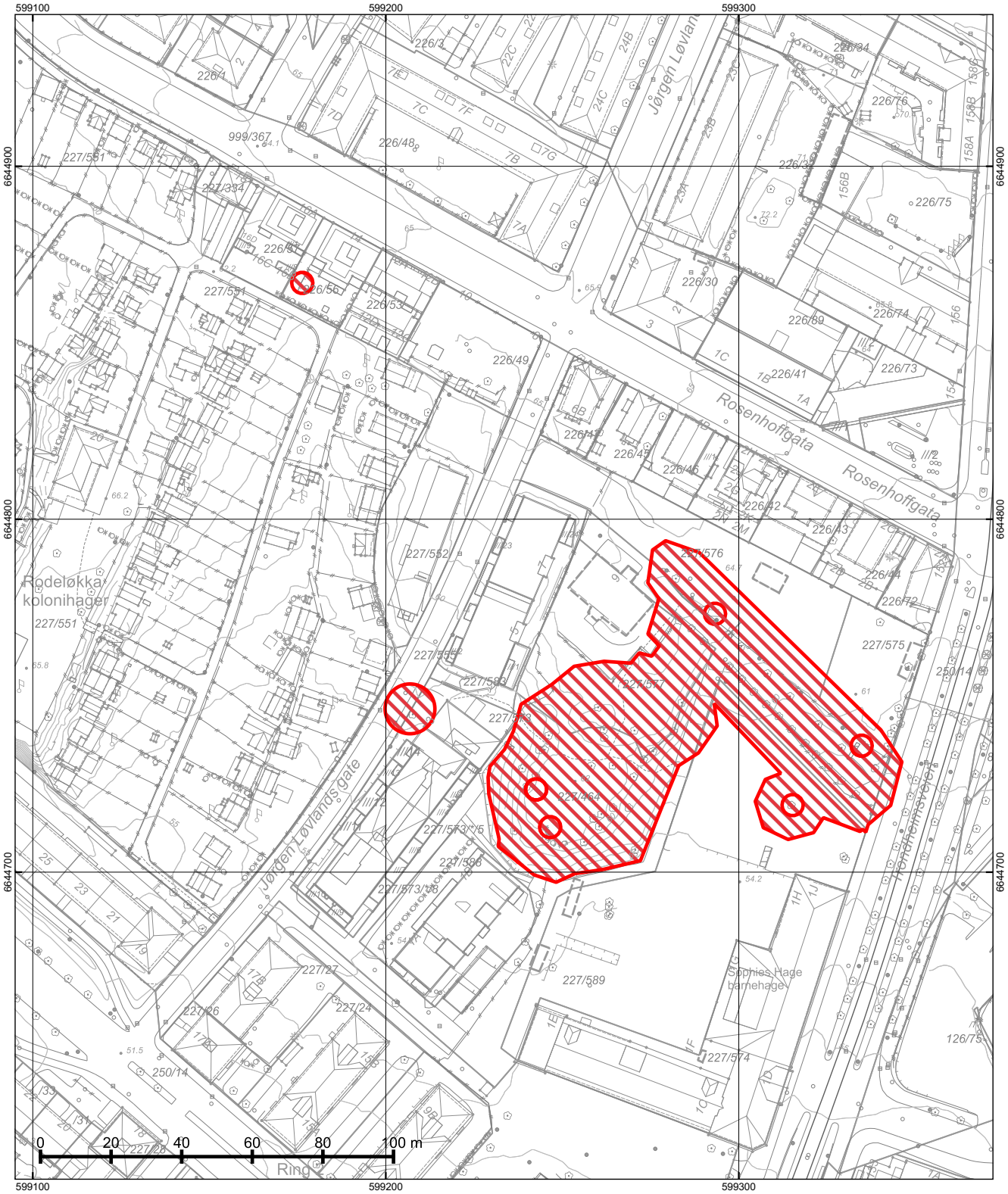
PlottID/Best.nr: 335129/ 86531923
Deres ref.: 42404/ FRHY@MSNOP
Adresse: JØRGEN LØVLANDS GATE 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/583

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

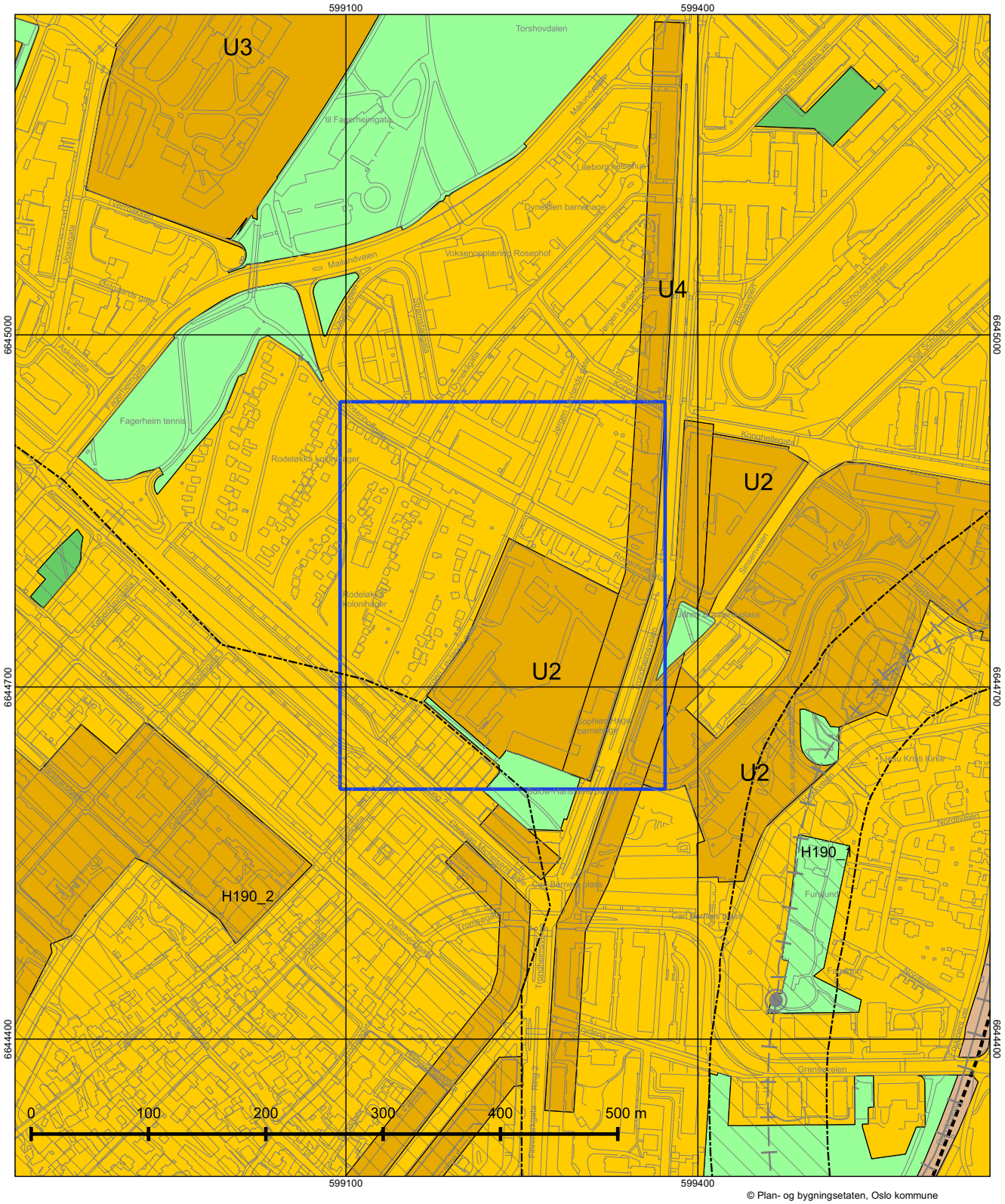
Dato: 04.05.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 335129/ 86531923
Deres ref.: 42404/ FRHY@MSNOP
Adresse: JØRGEN LØVLANDS GATE 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/583

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 335129/86531923
Deres ref.: 42404/ FRHY@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Oslo

JM Norge AS
Postboks 33
1306 BÆRUM POSTTERMINAL

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.12.2020
	200903920 - 75 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Kaja Lange Aubert	

Adresse:	JØRGEN LØVLANDS GATE 5 - 7	Eiendom:	227/464/0/0
Tiltakshaver:	JM Norge AS	Søker:	JM Norge AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Jørgen Løvlands gate 5 - 7

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokk, mottatt 26.11.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200903920			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	12.03.2009	1/5
Plan kjeller	R_A_10_1_00	12.03.2009	1/13
Plan 1.etasje	R_A_10_1_01	12.03.2009	1/14
Plan 2.etasje	R_A_10_1_02	12.03.2009	1/15
Plan 3.etasje	R_A_10_1_03	12.03.2009	1/16
Plan 4.etasje	R_A_10_1_04	12.03.2009	1/17
Plan 5.etasje	R_A_10_1_05	12.03.2009	1/19
Plan 6.etasje	R_A_10_1_06	12.03.2009	1/20
Plan 7.etasje	R_A_10_1_07	12.03.2009	1/21
Plan tak	R_A_10_1_08	12.03.2009	1/22
Snitt akse 2	R_A_40_1_2	12.03.2009	1/25

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

Snitt akse 6	R_A_40_1_6	12.03.2009	1/26
Snitt akse D	R_A_40_1_D	12.03.2009	1/28
Fasade vest	R_A_42_1_v	12.03.2009	1/29
Fasade sør	R_A_42_1_S	12.03.2009	1/31
Fasade øst	R_A_42_1_ø	12.03.2009	1/33
Fasade nord	R_A_42_1_n	12.03.2009	1/35
Avkjørselsplan	06-1	10.11.2009	13/6
Utomhusplan	LA 70 1 01	30.11.2009	13/7

Andre forhold

Pålegget om ferdigstillelse av 19.01.2010 er med dette oppfylt.

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er ferdigbehandlet. Se eget brev. Vi velger å ikke følge opp saken videre, da saken behandles etter gammelt regelverk og det er lite hensiktsmessig å følge opp avvik med sanksjoner.

Sluttrapporten forurenset grunn er behandlet med avvik.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Kaja Lange Aubert - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling byggesak

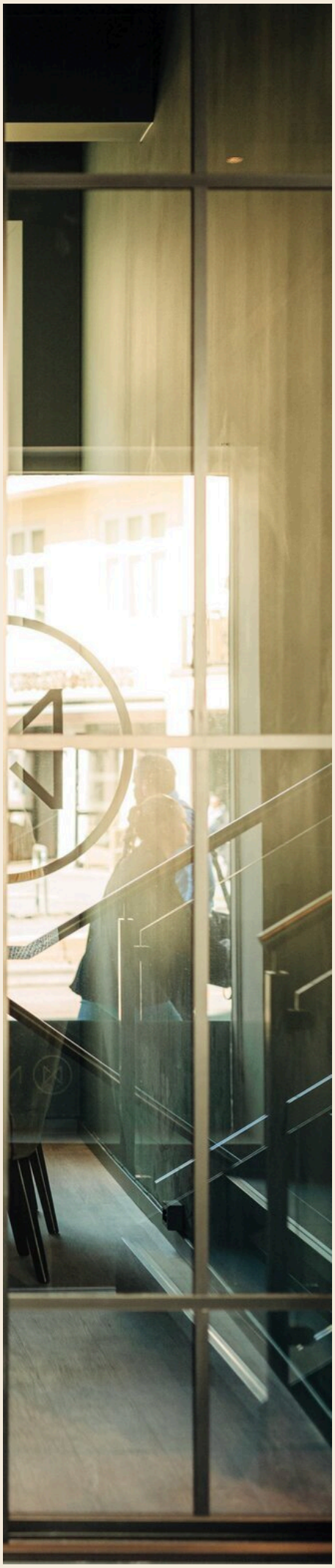
Velkommen til

Nordvik v/Magnus Moestue

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
m.moestue@nordvikbolig.no
938 76 619



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0015/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Jørgen Løvlands gate 5 0568 OSLO
Matrikkel: Gnr 227, bnr 583, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Magnus Moestue
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
m.moestue@nordvikbolig.no
938 76 619



Fredrik Hyldmo
Eiendomsmegler
Nordvik Bislett
f.hyldmo@nordvikbolig.no
412 66 024

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: