NORDVIK

Jørgen Løvlands gate 1A

2 soverom | 69 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Jørgen Løvlands gate 1A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.02.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv og stilren 3-roms m/markterrasse på 11 m² og hageflekk - Fyring og varmtvann inkl. - Heis - Felles takterrasse

Prisantydning	**6 500 000,-**
Omkostninger	**163 880,-**
Totalpris	**6 663 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 411,-**
BRA-i	**69 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2012**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

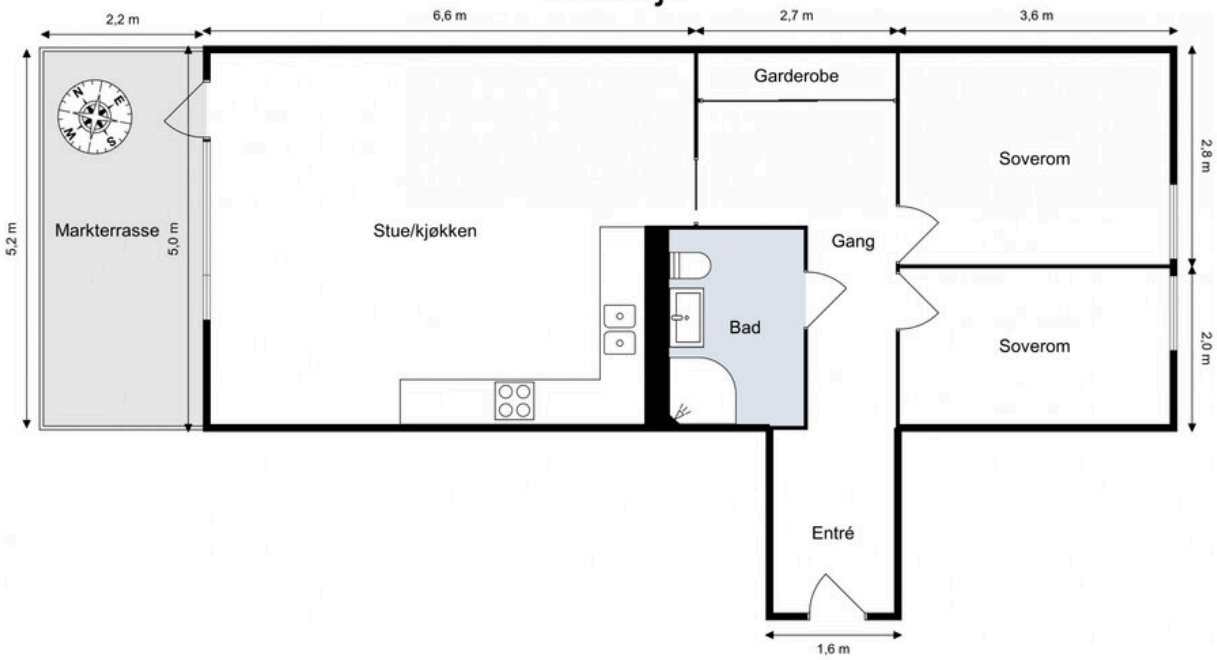
Velkommen til Jørgen Løvlands gate 1A!

Dette er en attraktiv 3-roms selveierleilighet beliggende i 1. etasje. Leiligheten har en sentral beliggenhet ved Carl Berner, samtidig som den ligger tilbaketrukket i et rolig og trafikkstille område. I gangavstand fra boligen finnes barnehage- og skoletilbud samt flotte grøntområder. Området byr på et svært godt service- og kollektivtilbud i umiddelbar nærhet.

Moderne 3-roms med god planløsning
Herlig nordvestvendt markterrasse på ca. 11 m² og hageflekk
Bygg fra 2012
Oppvarming, varmtvann og bredbånd er inkludert
Tilhørende kjellerbod på på ca. 4,9 m²
Felles sykkelboder
Garasjeanlegg med mulighet for leie/kjøp ved ledighet
Felles takterrasse med sittegrupper, herlig utsikt og solforhold gjennom hele dagen
Barnevennlig og rolig

Jørgen Løvlands gate 1 A, 0568 OSLO

1. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme






THE FASHION BOOK
















BOSCH


BOSCH



























Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0374/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Jørgen Løvlands gate 1A, 0568 OSLO
Gnr 227, bnr 588, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Bambus Invest AS

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
176 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 663 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 676 880,- (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
2012

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 74 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, 2 soverom, bad og stue/kjøkken.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 11 kvm. Markterrasse.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leilighet beliggende i byggets . etasje. Det er adkomst via heis og felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder: Entré, 2 soverom, bad, og stue/kjøkken med utgang til markterrasse.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk. Det er god plass til oppbevaring av yttertøy i den romslige skyvedørsgarderoben.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL MARKTERRASSE:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med flott 3-stavs parkett, og overflatene er malt i lyse fargetoner. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en herlig nordvestvendt

markterrasse på ca. 11 m², med tilhørende hageflekk. Terrassen og hageområdet gir gode utearealer med fine solforhold og oppleves som et skjermet og hyggelig uterom. I vår- og sommerhalvåret blir dette en naturlig forlengelse av stuen, godt egnet for sosiale sammenkomster med familie og venner. Her er det rikelig med plass til utemøbler, beplantning og gassgrill, samtidig som hageflekken gir mulighet for grønne innslag, blomster, urter eller et lite lekeområde.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Stilrent Marbodal-kjøkken med rikelig skap- og benkeplass. Kjøkkenet har glatte fronter og en slitesterk laminatbenkeplate med nedfelt vask og skyllekum. Det er integrert platetopp og stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin samt avtrekk over kokeplass.

HOVEDSOVEROM:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. De lyse fargevalgene på veggene, sammen med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære. Det er rikelig med oppbevaringsplass i det romslige skyvdørsgarderoben.

SOVEROM 2:
Soverommet er romslig og har plass til både seng og øvrige møbler. Det er et allsidig rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, tilpasset dine behov. I tillegg byr rommet på gode oppbevaringsmuligheter med garderobeskap.

BADEROM:
Pent, flislagt baderom med elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil med lys og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 4,9 m², merket med 4. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør.
Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2011.
Balkongdør: Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 2011.
Innerdører: Innvendig har boligen glatte innerdører, samt skyvedør med glassfelt fra gangen til stue/kjøkken. Glatt innvendig dør til bad.
Overflater, etc.: Himlinger med prefabrikerte betongelementer. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,45 m og i stue/kjøkken til: 2,44 m.
Ventilasjon: Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra kjøkken og bad.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i skap i gangen.
Oppvarming: Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Standard
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er garasjeanlegg på eiendommen. Som seksjonseier kan man kjøpe/leie plass ved ledighet.

Sameiet har egen gjesteparkering som kan benyttes av beboernes besøkende etter digital registering.

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/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Bygningssakkyndig
Marcus Pettersen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligblokk bygget i 2012. Bygningen antas fundamentert med stål -/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstrukjson, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendig > Innvendig dør - bad
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
C - lysegrønn
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.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 411,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 4 411,16,-

Herav:
Andel fjernvarme 1 210,00
Bredbånd 236,00
Felleskostnader 2 965,16

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, bredbånd, andel fjernvarme m.m.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 848 456,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 393 824,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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.

TV/Internett/Bredbånd
Tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Rodelunden Sør , orgnr. 999165079

Om sameiet
Sameiet Rodelunden Sør er opprettet i 2012 og har organisasjonsnummer 999165079. Sameiet består av adressene Jørgen Løvlands gate 1 A og B med gnr. 227 bnr. 588 i Oslo kommune. Sameiet består av 43

boligseksjoner og en næringsseksjon seksjon nr. 44 som består av 76 garasjeplasser.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameie.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert i selskapet.

Ingen lån registrert for leilighet.

Fellesformue
Kr 14 201,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste et overskudd på kroner 219 882,-. For 2025 ble det budsjettert med et overskudd på kroner 69 000,-.

Den negative trenden i regnskapet skyldes at sameiet må igjen overta betalingen av kommunale avgifter etter at Oslobygg ikke lenger vil dekke disse når rehabiliteringen av Sophies Minde avsluttes. Samtidig har de kommunale avgiftene økt betydelig i perioden. Forsikringskostnadene har også blitt mye dyrere. Energiprisene forventes å forbli høye, med reelle kostnader som overstiger Norgesprisens fastpris.
Når det gjelder utbedringer, er det blant annet planlagt større vedlikeholdsarbeider, inkludert tiltak for å sikre taket mot måkeplage med strømførende avvisning, samt oppgraderinger i vannforsyningen og tekniske rom. I tillegg er det installert ny pumpe med overvåkning for vannstand i kummen under garasjeanlegget, og belysningen ned mot garasjen er oppgradert for bedre sikkerhet.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Ved dyrehold skal erklæring om dyrehold signeres og leveres til styret. Lufting av dyr må skje under kontroll og utenfor sameiets fellesareal. Brudd på reglene om dyrehold kan medføre tap av retten til å holde dyr på sameiets grunn. For utfyllende info se vedlagte husordensregler §5.

Sameiets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 25672392

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 452 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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.

Pen og skjermet opparbeidet tomt med velholdte fellesarealer. Sameiet har sykkelparkering, garasjeanlegg og felles takterrasse. Sameiet har sykkelparkering, flere innendørs sykkelboder, felles takterrasse og 5 gjesteparkeringsplasser.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Jørgen Løvlands gate 1A ligger i et fremvoksende og rolig boligområde på Rosenhoff, inntil Carl Berner, med kort vei til alt Oslo har å by på. Du har Carl Berners plass T-banestasjon bare 3 minutter unna, med linje 1 til Majorstuen, Sognsvann og Holmenkollen, og en rekke busslinjer som 21, 28, 30 og 31 fra holdeplasser som Fougners Vei og Københavngata. Dette gjør det svært enkelt å komme seg raskt til både sentrum og ut til resten av byen.

Nærmiljøet tilbyr et bredt utvalg av dagligvare- og servicetilbud: her finner du Coop Mega, Kiwi, Joker og Vinmonopolet i Carl Berner-området, samt lokale alternativer som Rosenhoff dagligvare. Pulserende Grünerløkka med kafeer, restauranter og kulturelle tilbud ligger innen kort spasertur.

Når det gjelder idrett og velvære, ligger SATS Carl Berner, Fresh Fitness, Mudo Gym og Tøyenbadet like i nærheten, og tilbyr alt fra styrketrening og yogatimer til svømmebasseng. Utefasiliteter som fotballbaner, sandvolleyball og tennisbaner er lett tilgjengelig, i tillegg til flotte turmuligheter i Torshovdalen, Sofienbergparken og langs Akerselva.

Alt i alt tilbyr Jørgen Løvlands gate 1A en moderne og komfortabel livsstil med førsteklasses kollektivtilbud, et

bredt spekter av dagligvare- og servicetilbud, og nærhet til attraktive idretts- og treningsfasiliteter. En perfekt adresse for den som ønsker en effektiv og balansert hverdag i et urbant og inklusivt bomiljø.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for for oppføring av boligblokk med parkeringskjeller datert 07.12.2020.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for innglassing av balkonger datert 25.04.2025.

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.

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 byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-4370, vedtatt 14.05.2008. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:
Jørgen Løvlands gate 1 A-B - innglassing av balkonger
Saksnummer: 202509381

Jørgen Løvlands gate 1 A-J - etablering av nytt bydelshus og barnehage i gamle Sophies Minde - Tidligere adresse: Trondheimsveien 132
Saksnummer: 202508876

Jørgen Løvlands gate 9 - gjenoppføring og ombygging - Villa Sorgenfri
Saksnummer: 202511194

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:

301/227/588/4:
06.06.2012 - Dokumentnr: 445932 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:574
Bruksrett til 55 plasser til biloppstilling i garasjekjeller
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:588
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.2026 - Dokumentnr: 104267 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

04.07.2012 - Dokumentnr: 541076 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 69/3237

03.09.2012 - Dokumentnr: 714712 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:464

03.09.2012 - Dokumentnr: 714712 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:589
Bruksrett til uteareal

Diverse påtegning
Slettet i snr.
2,5,8,10,11,14,15,18,19,21,22,23,24,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43 og 44.

03.09.2012 - Dokumentnr: 714712 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:464
Gnr. 227 bnr. 464 skal være til felles bruk

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) - Boligstyling kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) - Tilstandsrapport kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Utlegg boligstyling kr. 28 946,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 100,-
Utlegg tilstandsrapport inkl. energimerking kr. 11 500,-

Samlet skal selger betale kr. 177 546,- 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 12. februar 2026

Megler
Stian Juell Larsen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47232366

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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).

Jørgen Løvlands gate 1A

Nabolaget Rodeløkka kolonihager/Carl Berners plass vestre - vurdert av 188 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	13 min 0.9 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	295 elever, 24 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	504 elever, 32 klasser	16 min 1.2 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole		18 min

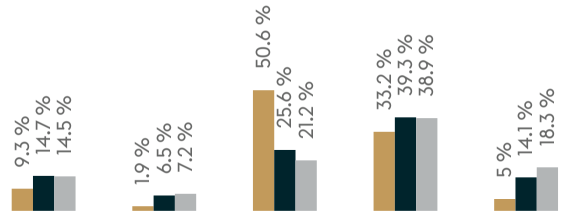
Offentlig transport

Carl Berners plass i Christian...	Totalt 6 ulike linjer	3 min 0.2 km
Carl Berners plass	Linje 17	3 min 0.3 km
Carl Berners plass	Linje 5	6 min 0.4 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	16 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 0.2 km
Støperiet barnehage (1-5 år)	202 barn	4 min 0.3 km
Hammerfestgata barnehage (1-5 ...	53 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rodeløkka kolonihager/Cai...	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	6 min
Lindeberglia Ballbinge	9 min
SATS Carl Berner	5 min
Fresh Fitness Sinsen	5 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 2025

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Jørgen Løvlands gate 1A , 0568 OSLO

OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 588, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 05.02.2026 **Rapportdato:** 10.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22372-1489 **Referansenummer:** KH4680

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Pettersen

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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

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

Bygningen ble bygget i 2012. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen som første eier i 2012.

Selveierleilighet - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Nordvestvendt markterrasse på ca. 11 m² utført i trekonstruksjon. Terrassebord er lagt på bjelkelag, hvor bjelkelaget er fundamentert direkte på grus e.l. Det er etablert levegg mot naboer utført i aluminiumskonstruksjon med glassfelt.

Boligblokk bygget i 2012. Bygningen antas fundamentert med stål -/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstrukjson, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med prefabrikerte betongelementer. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,45 m og i stue/kjøkken til: 2,44 m.

- Det registreres noe slitasjemerker på gulvoverflater i boligen. Dette anses som et mindre avvik og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet. Det må påregnes at enkelte overflater kan ha behov for oppussing eller fornyelse som følge av alder og normal bruk.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil m/lys og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Marbodal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask-og skyllekum. Integrert platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

- Det registreres at benkeplaten har noe svellemerker på undersiden. Dette anses som mindre avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

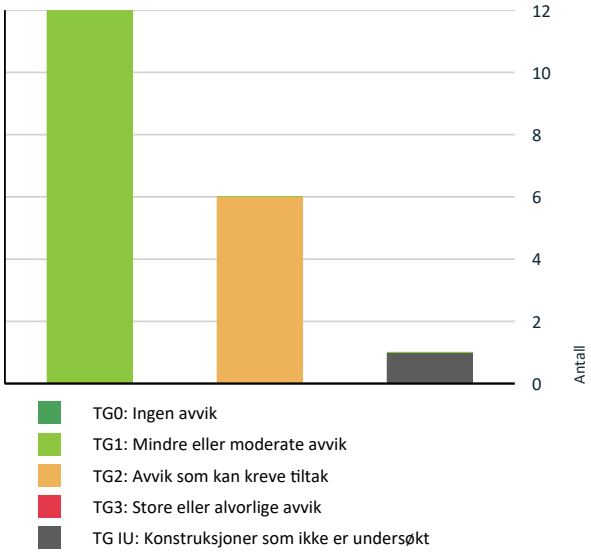
Selveierleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

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.

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendig dør - bad	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2012

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 2011.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt markterrasse på ca. 11 m² utført i trekonstruksjon. Terrassebord er lagt på bjelkelag, hvor bjelkelaget er fundamentert direkte på grus e.l. Det er etablert levegg mot naboer utført i aluminiumskonstruksjon med glassfelt.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2012. Bygningen antas fundamentert med stål -/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstrukjson, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med prefabrikerte betongelementer. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,45 m og i stue/kjøkken til: 2,44 m.

- Det registreres noe slitasjemerker på gulvoverflater i boligen. Dette anses som et mindre avvik og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet. Det må påregnes at enkelte overflater kan ha behov for oppussing eller fornyelse som følge av alder og normal bruk.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen glatte innerdører, samt skyvedør med glassfelt fra gangen til stue/kjøkken.

TG 2 Innvendig dør - bad

Glatt innvendig dør til bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert svelleskader i nedre del av dør til bad, noe som indikerer fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig på befaringsdagen, men dør må skiftes for å lukke avviket.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil m/lys og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil m/lys og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.

Det registreres svellemerker på hylleløsning under speil.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Marbodal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask-og skyllekum. Integrert platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

- Det registreres at benkeplaten har noe svellemerker på undersiden. Dette anses som mindre avvik.



1. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber og rør i rør. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i skap i gangen. 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.

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

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

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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 Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

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

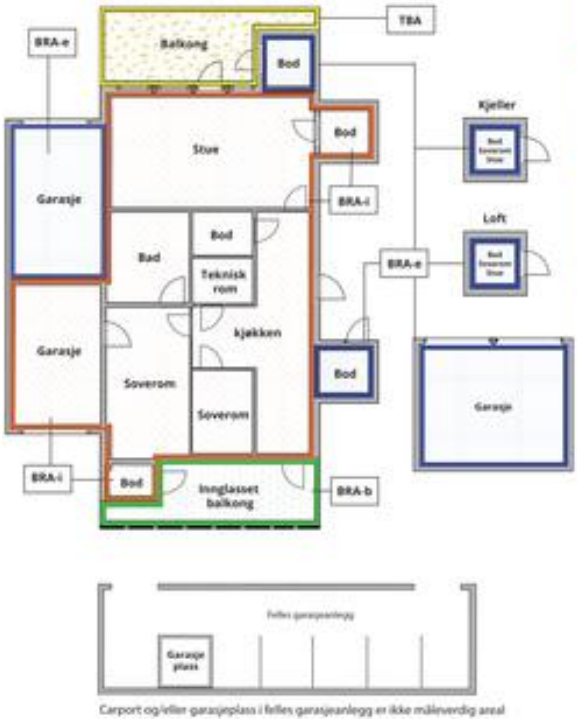
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	69			69	11
Kjeller		5		5	
SUM	**69**	**5**			**11**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, 2 soverom, bad, og stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 4,9 m², merket med 4.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Marcus Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	588		4	1452.9 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jørgen Løvlands gate 1A, 0568 OSLO

Hjemmelshaver
Bambus Invest AS, Org.nr: 918267344

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Rodelunden Sør	69 / 3237	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	999165079

Felles formue
Kr. 14 201 31.12.2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring AS				

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	02.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	02.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	06.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter. Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hu, Gong Xue	9578-5993-4-3072436	2026-02-06 09:08:18

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
6. feb. 2026

Oppdragsnummer
20-0374/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jørgen Løvlands gate 1A, 0568 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Bambus Invest AS v/ Gong Xue Hu

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. september 2012

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

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?
Nei

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?

Nei

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?

Nei

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: 20-0374/25



Adresse	
Jørgen Løvlands gate 1A, 0568 OSLO	
Dato for energimerking **06.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-256853**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300178952**
Gårdsnummer **227**	Bruksnummer **588**
Seksjonsnummer **4**	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 **2012**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **52,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **52,0 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
119,05 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
119,05 kWh/m²	**9 491 kWh**



Jørgen Løvlands gate 1A, 0568 OSLO

Detaljering

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



Jørgen Løvlands gate 1A, 0568 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: 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 på varmeanlegg

Tiltak 18: 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

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0374/25 . Vår ref.: 7816-1-004 Dato: 03.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Rodelunden Sør
Organisasjonsnr:	999165079
Seksjonseier:	Bambus Invest AS
Medeier:	
Leilighetsnummer:	004
Adresse:	Jørgen Løvlands Gate 1 A, 0568 OSLO
Seksjonsnummer:	4
Gnr.	227
Bnr.	588

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS
- 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.

Enkelte seksjonseiere har bruksrett til p-plass i kjeller. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har en ideell eierandel som utgjør 1/76 av seksjonsnummer 44, gnr 227, bnr 588. Felleskostnader for p-plass kommer i tillegg. Vi forutsetter at p-plass følger ved salg, ved overdragelse påløper det administrasjonsgebyr etter gjeldende prisliste. Sameiets hjemmeside er http://www.rodelunden.no/

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert i selskapet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 411,16,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Andel fjernvarme	1 210,00	
Bredbånd	236,00	
Felleskostnader	2 965,16	

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.

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

Innberetningspliktige inntekter:	607,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	14 201,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ajay Paul Singh pr. e-post: Ajay.paul.singh@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Jon Ulv Gregard Syversen Deglum, e-post: styreleder@rodelunden.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.



Årsmøte 2025

7816 Sameiet Rodelunden Sør

Til seksjonseierne i Sameiet Rodelunden Sør

Velkommen til årsmøte, mandag 28. april 2025 kl. 19:00 i Microsoft Teams.
https://teams.live.com/meet/9335398526250?p=I4FOyrwP7hKA3hEmrR

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom dokumentet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Rodelunden Sør det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Rodelunden Sør
avholdes mandag 28. april 2025 kl. 19:00 i Microsoft Teams.
https://teams.live.com/meet/9335398526250?p=I4FOyrwP7hKA3hEmrR

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
- **A)** Valg av møteleder
- **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
- **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024
- **A)** Årsrapport og regnskap for 2024
- **B)** Styret foreslår å overføre overskuddet til egenkapitalen

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET
Styrehonoraret foreslås satt til totalt kr 150.000, som for foregående år.

4. INNKOMNE FORSLAG
Det har ikke kommet inn noen forslag til årsmøtet.

5. VALG AV TILLITSVALGTE
- **A)** Valg av styreleder for ett år
- **B)** Valg av tre styremedlemmer for to år
- **C)** Valg av ett varamedlem for ett år

Oslo, 10.04.2025
Styret i Sameiet Rodelunden Sør

Jon Ulv G Syversen Deglum Viktora Hamran Fjellbekk Ingrid Sofie S Larsen

Protokollen blir sendt ut på e-post, og gjort tilgjengelig på Vibbo.no.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jon Ulv G Syversen Deglum	Jørgen Løvlands gate 3
Styremedlem	Viktoria Hamran Fjellbekk	Jørgen Løvlands gate 1 B
Styremedlem	Ingrid Sofie S Larsen	Jørgen Løvlands gate 1 A
Fungerende styremedlem	Ane Strugstad Mære	Jørgen Løvlands gate 1 A

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

Generelle opplysninger om Sameiet Rodelunden Sør
Sameiet består av 44 seksjoner.
Sameiet Rodelunden Sør er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999165079, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:
227 588

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

Sameiet Rodelunden Sør har ingen ansatte, men en ekstern styreleder.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er Lars Harald Brinchmann.

Styrets arbeid
Styret har avholdt totalt tre styremøter i forrige periode. Styret har jevnlig kontakt via epost, telefon, Signal, og et lukket forum hvor enklere saker behandles fortløpende.
Styreleder sender jevnlig ut kortere og lengre differensierte informasjonsmeldinger på e-post og i sameiets Facebook-gruppe, for å holde sameiere og leieboere oppdatert. Det har vært utmerket dialog med de andre to sameiene i huseierforeningen, som sameiet stadig har direkte utbytte av.

Sørg for at lovlandsgate1@gmail.com og sameiere-rodelunden-sr@googlegroups.com er hvitelistet i e-postkontoen deres, og sett gjerne opp en regel som samler alle e-poster herfra i en egen mappe, slik at intet forsvinner i mylderet av e-post.

Styret har vedvarende høyt fokus på streng håndheving av husordensreglene. Den viktigste jobben i så måte gjøres av dere som leier ut leilighetene deres. Det er viktig at det gjennomføres en grundig sjekk av den man tenker å leie ut til, ettersom det er vanskelig å kaste ut leieboere, som ikke går med på å flytte frivillig. Sjekk av referanser må være obligatorisk. Det er vesentlig å forsikre seg om at folk har boevne, og vilje til å ta innover seg at man bor i et sameie der man må ta hensyn til sine omgivelser. Dette kommer alle til gode til syvende og sist. For de aller fleste som bor her er dette den største investeringen man gjør. Hjelp styret med å ta så godt vare på denne investeringen som mulig.

Nedenfor følger en oppsummering av de viktigste sakene styret har jobbet med i året som har gått.

Økonomi
Den økonomiske situasjonen til sameiet anses som god. I henhold til budsjettet for 2024 ble det styrt mot et overskudd på kr 111 222, mens regnskapet i stedet er gjort opp med et overskudd på kr 219 882. Dette skyldes hovedsakelig lavere utgifter til drift og vedlikehold enn budsjettert. Det har også hjulpet betraktelig at Oslobygg tok alle fakturaene for kommunale avgifter i 2024, men det var i henhold til budsjett. For 2025 er det foreløpig budsjettert med et overskudd på kr 69 000.

De rene felleskostnadene ble nedjustert med 7,5 % fra nyttår i fjor. Snart vil sameiet igjen måtte betale kommunale avgifter, ettersom rehabiliteringen av Sophies Minde går mot slutten. Kemnerkontoret splitter ikke fakturaene sine på renovasjonsavgift og vann- og avløpsgebyr. Oslobygg har derfor måtte betale for begge deler, noe som gjør at sameiet vil måtte ta over fakturaene igjen før rehabiliteringen er ferdig. Sameierne må være forberedt på at felleskostnadene blir justert opp igjen sommeren 2025, da med mer enn de 7,5 % de ble justert ned, ettersom også de kommunale avgiftene har økt betraktelig i mellomtiden. Særlig forsikring har også blitt langt dyrere i forrige periode, og sameiet har noen litt tyngre utbedringer under oppseiling, som detaljert lenger ned.

Den annonserte såkalte Norgesprisen viser til en fastpris på 40 øre per kWh. Da er hverken elavgift, mva eller nettleie med, slik at den reelle prisen, og den som fjernvarmeleverandøren tar utgangspunkt i for sitt regnestykke, betydelig høyere. I sommerhalvåret er prisen selv nå ofte også betydelig lavere enn dette. Styret vil måtte ta stilling til en eventuell Norgesprisavtale når det konkret foreligger, men i bunn og grunn kan beboerne forvente minst like høye energipriser framover.

Måkesikring av taket
I samarbeid med JL3 har styret helt nylig bestilt måkesikring fra Rentokil. Måkeplagen har vært et vedvarende problem i mange år under hekkesesongen. Avisafe er en strømførende avvisning som fungerer på omtrent samme måte som et hestegjerde. Systemet benytter små pulserende støt med lav ampere for å avskrekke fugler og er helt ufarlig for mennesker og dyr. Alle utsiktspunkter blir dekket. Fuglene tar ikke skade av strømmen, men det skal hindre dem fra å ville bygge reir her. Taket vil bli sikret slik som vist her:



Installasjonen skal begynne rett etter påske, forhåpentligvis før fuglene begynner å bygge reir. Alternativt må det vente til etter at hekkesesongen er over. Det samme systemet blir installert på taket av JL3, og tilbudet sameiet har fått er også oversendt til Oslobygg KF, slik at de nå også vurderer tiltaket på utsatte steder på taket av Sophies Minde.

Nytt porttelefonsystem
Det gamle porttelefonsystemet var allerede utdatert ved installasjon, og har blitt uhåndterlig å utbedre. JL3 fikk i løpet av fjoråret nytt system på plass i form av adgangs- og porttelefonsystemet Steplock Access. Det tok noe tid før alt var på plass, men systemet er nå fullt operativt og fungerer svært tilfredsstillende. JL1 har mottatt tilbud fra samme leverandør, og har akkurat takket ja til dette. I første omgang vil systemet bli installert på de to hovedinngangene, og de to dørene inn fra garasjeanlegget. Deretter vil det koste ca 25.000 kroner per ekstra dør man ønsker å utvide til. Her kan dørene til bodområdet, og etter hvert også inn til sportsbodene være aktuelle, dersom styret går inn for det.

Med Steplock Access vil man blant annet kunne motta anrop fra inngangene via en app på mobiltelefonen, og åpne uten å måtte reise seg fra sofaen. Man vil også kunne åpne dører som er tilknyttet systemet med den samme appen, eller med brikkene man allerede har.

Rehabiliteringen av Sophies Minde
Dialogen med Oslobygg KF har fortsatt gjennom det siste året i forbindelse med den pågående rehabiliteringen av Sophies Minde. Samarbeidet oppleves som godt. Sameiet ligger dessverre svært utsatt til mot anleggsområdet, slik at belastningen tidvis oppleves som stor for beboerne. Det er beklagelig. Styret mener at Oslobygg stort sett går så skånsomt frem som mulig, og tar

hensyn så langt det lar seg gjøre, med enkelte unntak som fortløpende håndteres. Det har dessverre også vært et par graverende tilfeller, som har blitt påklaget spesielt.

Oslobygg KF sender ut informasjonsskriv med ujevne mellomrom, som styret videreformidler til beboerne. Rehabiliteringen forventes mekanisk ferdigstilt høsten 2025, mens prøvedrift og utomhusarbeider vil fortsette frem til våren 2026, før bygget tas i bruk fra høsten 2026. Hele området vil få en betydelig nivåheving når arbeidet er ferdig. Sameiet har fått også fått oppgradert vannforsyningen sin ifm arbeidet, siden Sophies Minde uansett måtte ha ny hovedvannledning.

I den senere tid har det vært mye møtevirksomhet i forbindelse med at utomhusarbeidene som direkte påvirker sameiet har startet opp. På et av disse møtene ble den gjeldende landskapsplanen lagt fram, med en rampe skrått nordover, som ikke har vært synlig på noen tegninger delt med styret tidligere:



Bakgrunnen for rampen er krav til universell utforming. Rampen ned ved A-inngangen er for bratt til at den alene var nok. Heller enn denne rampen slik den var foreslått ville styret ha en vei ned på skrå sørover, og droppe den nye trappa på tegningen. Den nye rampen ville også komme i konflikt med pergolaen, der den var ment å stå, og kunne gå på bekostning av både busker, plen og kanskje også markterrassen til leiligheten der. Oslobygg satte LARK (landskapsarkitekt) på saken for en vurdering av andre alternativer, og har etter beste evne forsøkt å finne en løsning som alle er fornøyd med. Imidlertid gjør høydeforskjellen at noe annet enn en rampe og en trapp ikke er

mulig, men rampen vil bli trukket så langt syd som mulig, og bli gjort bred nok til at det går an å komme inn med bil. Den skal dermed ikke komme i konflikt med eksisterende markterrasse eller buskene utenfor, samtidig som en bil vil kunne kjøre helt fram og deretter rygge helt inn til inngangen.

Det ble avholdt et oppfølgingsmøte med Oslobygg torsdag 10. april kl. 07:00, der sameiet ble gitt muligheten til å påvirke i den grad det er mulig. Styreleder hadde med både eksisterende og påtroppende styremedlemmer i dette møtet for å sikre bred involvering. De kompenserende tiltakene som ble forhandlet fram til å begynne med, er ikke nødvendigvis lenger gjennomførbare. Det var kanskje heller aldri plass til pergola og takoverbygd sykkelparkering dersom man også skulle kunne kjøre helt fram til inngang 1B.

De kommunale avgiftene er en viktig del av diskusjonen med Oslobygg. Som nevnt lenger oppe har Oslobygg betalt sameiets totale kommunale avgifter i snart halvannet år. Det vil de nå at skal opphøre allerede fra andre kvartal 2025, ettersom de allerede har dekket mer enn merkostnaden ved den midlertidige containerløsningen for hele rehabiliteringsperioden. Det er forståelig at de derfor ikke vil dekke mer av våre kommunale avgifter. De har åpnet for å dekke et kvartal til, noe som utgjør ca 175.000 kroner, dersom de tre kompenserende tiltakene, som kanskje uansett ikke er mulig å få til, bortfaller, og sameiet går med på å legge asfalt der det til nå har vært betongheller nedenfor og øst for nedkjøringen til garasjen. Det siste er også anbefalt løsning mtp både fremtidig vedlikehold og holdbarhet. Styret vil ta stilling til dette snarlig.

Utover dette har Oslobygg lovet å sette de uteområdene til sameiet, som har vært berørt i forbindelse med rehabiliteringen, i minst like god stand som de var. Dersom trær, som har måtte vike for gravearbeid, ikke tåler mellomlagringen, vil de bli erstattet med nye. Berørte bed og opptråkket plen vil bli opparbeidet på nytt. Mellom JL1 og JL3 vil det som er gravd opp bli tilbakestilt, og der vil det bli lagt noen rader med betongheller ytterst mot veien, for å hindre at like mye elvegrus forsvinner ut i veibanen.

Det er også nevnt for dem at det kan bli nødvendig med en vask av fasaden når det støvete arbeidet er ferdig, uten at Oslobygg foreløpig har gått med på det.

Styreleder har også problematisert at det tidligere har vært tegnet inn seks+to søppelbrønner, mens det nå bare er seks igjen. Styreleder har presisert at sameiet vil unngå å betale mer i kommunale avgifter enn det vi har gjort tidligere, dersom det viser seg at det må tømmes oftere pga denne lavere kapasiteten totalt sett. Prosjektleder Nøstvik fra Oslobygg har respondert at deres behov for avfallsbrønner er nedjustert, og at avfall fra bydelshuset må håndteres via avfallsboden ved siden av.

Plan- og bygningsetaten har vedtatt at Sophies Minde skal få nye adresser, ref tabell under.

Eiendom (gnr./bnr.)	Vedtatt adresse	Bygning	Tidligere adresse
227/ 574	Jørgen Løvlands gate 1 C	Hovedinngang bydelshus	Trondheimsveien 132
227/ 574	Jørgen Løvlands gate 1 D	Inngang åpen barnehage	Trondheimsveien 132
227/ 574	Jørgen Løvlands gate 1 E	Inngang 4, barnehage	Trondheimsveien 132
227/ 574	Jørgen Løvlands gate 1 F	Inngang 3, barnehage	Trondheimsveien 132
227/ 574	Jørgen Løvlands gate 1 G	Inngang 2, barnehage	Trondheimsveien 132

Vi skal vel strengt tatt være glad til for at vi selv ikke ble forvist til å bli Jørgen Løvlands gate 2, og måtte bytte adresse. Forhåpentligvis vil dette også medføre at adresseoppmerkingen i området etterhvert blir bedre.

Tomtetildelingen, som har vært under diskusjon i flere år, skulle man nå tro var avklart, men nye saksbehandlere har ført til behov for nye avklaringer. Selve gjennomføringen er utsatt til rehabiliteringen av Sophies Minde er fullført.

Diverse utbedringer

- Det er installert ny pumpe i kummen utenfor A-oppgangen, som trekker vann ut av bassenget under garasjeanlegget. Den nye pumpa har også fått overvåkning, som gjør at styreleder får SMS-varsling ved for høy vannstand i kummen.
- Det er montert ny og kraftigere belysning ned mot garasjeanlegget. Målsetningen var å gjøre det tryggere for brukere av garasjen, og mindre attraktivt for uvedkommende å oppholde seg der, uten at det har vært noe problem på en stund.
- Det er gjort diverse utbedringer på vannforsyningen i det tekniske rommet.
- Det var en vannlekkasje i en leilighet tredje etasje i A-oppgangen for om lag et år siden. Dette ble først oppdaget da vannet åpenbarte seg i en kjellerbod. Det ble et større arbeid for å finne kilden, og ordne med dette. Den første rørleggeren som var innom, mente at delen som hadde sprunget lekk var et svakt ledd, og burde skiftes alle steder der den forekom. Det ble gjort undersøkelser i et par av de andre leilighetene i samme etasje, av en mer erfaren rørlegger. Rørdelen befant seg på litt forskjellige steder i de undersøkte leilighetene, og var svært knotete å komme til. Denne mer erfarne rørleggeren mente også, i samråd med sitt firma, at det ikke var noen utpreget større risiko for lekkasje ved denne rørdelen enn andre rørdeler, og derfor ble ytterligere arbeid skrinlagt.

Strengere kontroll med gjesteparkeringen

Over en lengre periode var gjesteparkeringen mistenkelig full. Styret innførte derfor et nytt regime, hvor man nå må bekrefte at man har lest og forstått retningslinjene før man får tilgang til passordet. Det er også tydeliggjort at påloggingsinformasjonen ikke kan deles utenfor husstanden, og at beboere selv må registrere sine gjester. Videre er det ikke tillatt å tilby gratis parkering i forbindelse med korttidsutleie, som for eksempel via Airbnb. Korttidsleietakere regnes som leietakere og omfattes ikke av gjesteparkeringen. Tiltakene har gitt en betydelig forbedring av situasjonen, men det er fortsatt et par gjengangere, som står der vel mye, en Volkswagen og en Audi.

Nye avtaler

Det er fortsatt oppe til vurdering å skifte forretningsfører. Man har stort sett vært fornøyd med støtten fra OBOS opp gjennom årene, men blir tvunget til å betale for en rekke tjenester man ikke bruker. Det er hentet inn tilbud fra Solibo, som er noe rimeligere. JL3 skiftet til Solibo for et snaut år siden, men er ikke så fornøyd at man umiddelbart er fristet til å overføre også dette sameiet dit. Dersom noen har gode erfaringer med andre tilbydere, meld fra til styret.

SAMEIET RODELUNDEN SØR
ORG.NR. 999 165 079, KUNDENR. 7816

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 621 044	1 695 124	1 621 112	1 621 000
Garasjer	9	410 400	364 800	410 400	410 000
Ladeinntekter EL-bil		23 601	29 023	20 000	20 000
Andre inntekter	3	1 511	899	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 056 556**	**2 089 846**	**2 051 512**	**2 051 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-11 500	-7 500	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-84 345	-80 100	-85 000	-89 000
Konsulenthonorar	7	-12 056	-455	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-293 883	-178 487	-400 000	-405 000
Forsikringer		-98 160	-89 129	-97 000	-116 000
Kommunale avgifter		0	-268 965	0	0
Garasjer	9	-389 112	-258 133	-250 000	-250 000
Energi/fyring	10	-522 132	-583 909	-560 000	-560 000
TV-anlegg/bredbånd		-113 155	-106 963	-113 640	-118 000
Andre driftskostnader	11	-163 205	-214 565	-247 500	-257 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 858 698**	**-1 959 355**	**-1 940 290**	**-1 982 000**
DRIFTSRESULTAT		**197 858**	**130 492**	**111 222**	**69 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22 024	16 952	0	0
Finanskostnader		0	-4	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**22 024**	**16 948**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**219 882**	**147 440**	**111 222**	**69 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		219 882	147 440		

SAMEIET RODELUNDEN SØR
ORG.NR. 999 165 079, KUNDENR. 7816

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 735	9 433
Forskuddsbetalte kostnader		1 290	4 042
Andre kortsiktige fordringer	13	6 077	23 365
Driftskonto OBOS-banken		560 900	358 424
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	15
Sparekonto OBOS-banken		553 783	530 017
SUM OMLØPSMIDLER		**1 126 786**	**925 296**
SUM EIENDELER		**1 126 786**	**925 296**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 000 614	780 733
SUM EGENKAPITAL		**1 000 614**	**780 733**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 616	18 564
Leverandørgjeld		111 555	125 999
SUM KORTSIKTIG GJELD		**126 171**	**144 563**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 126 786**	**925 296**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.04.2025
Styret i Sameiet Rodelunden Sør

Jon Ulv G Syversen Deglum Ingrid Sofie Siqveland Larsen Viktoria Hamran Fjellbekk

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	994 644
Energi	512 880
TV/internett	113 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 621 044**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Gebyr	376
Opprydding kundereskontro	35
Nøkler	1 100
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 511**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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 2023/2024, og er på kr 150 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 819
Byggeledelse, Wcon AS	-10 238
SUM KONSULENTHONORAR	**-12 056**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-10 737
Drift/vedlikehold VVS	-166 242
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 225
Drift/vedlikehold heisanlegg	-53 039
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 395
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 977
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-269
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-293 883**

NOTE: 9
GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	410 400
SUM INNTEKTER GARASJER	**410 400**

KOSTNADER GARASJER

Diverse	-389 112
SUM KOSTNADER GARASJER	**-389 112**

SUM GARASJER	**21 288**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-91 536
Fjernvarme	-430 596
SUM ENERGI / FYRING	**-522 132**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 530
Vaktmestertjenester	-69 843
Vakthold	-470
Renhold ved firmaer	-80 042
Snørydding	-3 261
Andre fremmede tjenester	-627
Andre kontorkostnader	-359
Bank- og kortgebyr	-3 073
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-163 205**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	21 925
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	99
SUM FINANSINNTEKTER	**22 024**

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Felleskostnader 2024, utfakturert 2025	6 077
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 077**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557543952927

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Sameiet Rodelunden Sør

Oslo, 11. april 2025

14728 12212

Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2024

Konklusjon

Jeg har revidert Sameiet Rodelunden Sør' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 219.882. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: larsharald.brinchmann@gmail.com
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets 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

Mitt 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 min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver jeg er profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen.

I tillegg:

- identifiserer og anslår jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.

- -evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av fortsatt drift forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil dato for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, struktur og innhold, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener jeg at styret og forretningsfører har oppfylt sine plikter til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligsameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 11.april 2025

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

VALG AV STYRE
Viktoria Hamran Fjellbekk flyttet fra sameiet i forrige periode, og takker for seg i styret, etter å ha sittet som styremedlem i en årrekke. Takk for innsatsen, Viktoria!

Da Viktoria flyttet, rykket varamedlem Ane opp som fungerende styremedlem. Dette foreslås nå gjort permanent for de neste to årene. Eirik Oscar Horgen Ness, en ivrig snømåker, og en positiv ung mann, har meldt seg som varamedlem. Han har bodd i sameiet siden høsten 2022 med samboer og hund, jobber som IT-konsulent, og er interessert i løping, sykling og langrenn. I tillegg har Morten Kristiansen, som sammen med Karen, tok over leiligheten etter Viktoria og Trond, meldt seg for verv som styremedlem. Han har erfaring som styreleder fra tidligere, og er åpen for å ta over som styreleder i sameiet etter hvert, når han kjenner det bedre. Morten driver egen konsulentvirksomhet innen merkevarebygging, byutvikling og kommunikasjon, og har sittet i mange prosesser med kommunen og PBE. Han er opptatt av arkitektur og trivsel, og vil gjerne bidra til sameiets fysiske og sosiale infrastruktur.

Ingen andre har meldt seg innen fristens utløp iht varselet om årsmøte. Sameiets vedtekter åpner for tre til fem medlemmer av styret. For å sikre både kontinuitet og være fremtidsrettet, innebærer derfor styrets innstilling at styret utvides med ett styremedlem.

Siden det har vært mye som har skjedd med tanke på rehabiliteringen av Sophies Minde i den senere tid, ble Eirik Oscar og Morten invitert med på det siste styremøtet i foregående periode som observatører, og et møte med Oslobygg KF som beboerrepresentanter.

Med en styreleder og tre styremedlemmer kan det bli stemmelikhet ved avgjørelser. Styreleders tilnærming er at hans stemme da i mange tilfeller må telle mindre, ettersom han selv ikke bor i bygningen, og er like rammet av en beslutning. Ved beslutninger som kan medføre personlig ansvar for styreleder må hans stemme likevel telle mer.

Med dette som bakgrunn stiller styret inn følgende personer:

A. Som styreleder for ett år foreslås:

Jon Ulv Deglum	Jørgen Løvlands gate 3

B. Som styremedlemmer for to år foreslås:

Ane Strugstad Mære	Jørgen Løvlands gate 1 A
Ingrid Sofie S. Larsen	Jørgen Løvlands gate 1 A
Morten Kristiansen	Jørgen Løvlands gate 1 B

C. Som varamedlemmer for ett år foreslås:

Eirik Oscar Horgen Ness	Jørgen Løvlands gate 1 B

Annen informasjon om sameiet

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
Sameiet Rodelunden Sør har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service / Management / Wiggo Børge.
Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold
Sameiet har avtale med Fortuna Renhold om renhold av fellesarealene.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 25672392. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å anskaffe, montere, sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Rodelunden Sør

Møtedato: 28.04.2025
Møtetidspunkt: 19:00
Møtested: Microsoft Teams

Til stede: 9 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 9 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av styreleder Jon Ulv Deglum.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Jon Ulv Deglum foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse deltagelse på Teams, og innsendt fullmakt, som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det var imidlertid ingen innsendte fullmakter. Styreleder er ikke seksjonseier og derfor ikke stemmeberettiget.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne**
   Som fører av protokoll ble Jon Ulv Deglum foreslått. Som protokollvitne ble Morten Kristiansen foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets overskudd foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Vedtatt

---

6. **Fastsettelse av honorarer**
   Styrehonorar til det sittende styret ble satt til kr 150.000 på fjorårets generalforsamling. Styrehonorarer for kommende periode foreslås satt også til kr 150.000.
   Vedtak: Vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

Ingen innkomne saker eller forslag

---

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Jon Ulv Deglum foreslått.
Vedtak: Valgt

B Som styremedlem for 2 år, ble Ingrid Sofie S. Larsen, Ane Strugstad Mære og Morten Kristiansen foreslått.

Vedtak: Valgt

C Som varamedlem for 1 år, ble Eirik Oscar Horgen Ness foreslått.

Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 19:30. Protokollen signeres av:

Møteleder
Navn: Jon Ulv Deglum

Fører av protokollen
Navn: Jon Ulv Deglum

Protokollvitne
Navn: Morten Kristiansen

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Jon Ulv Deglum	Jørgen Løvlands gate 3	1 år (i 2025)
Styremedlem	Ingrid Sofie Larsen	Jørgen Løvlands gate 1A	2 år (i 2025)
Styremedlem	Morten Kristiansen	Jørgen Løvlands gate 1B	2 år (i 2025)
Styremedlem	Ane Strugstad Mære	Jørgen Løvlands gate 1A	2 år (i 2025)
Varemedlem	Eirik Oscar Horgen Ness	Jørgen Løvlands gate 1A	1 år (i 2025)

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

VEDTEKTER FOR SAMEIET RODELUNDEN SØR

Vedtektene er oppdatert og vedtatt på årsmøtet 23.03.2023..

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Rodelunden Sør, med adresse Jørgen Løvlandsgate 1 A og B, 0568 Oslo. Sameiet er opprettet ved tinglysninger av vedtak om seksjonering fra Oslo kommune, tinglyst 4. juli 2012.

2. Eierforhold

Sameiet består av 43 boligseksjoner og en næringsseksjon (seksjon 44, bestående av 76 garasjeplasser) på gnr 227, bnr 588, i Oslo kommune. Hver seksjon består av én 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.

Bruksretten til næringsseksjonen består av

- bruksrett til nummerert parkeringsplass i garasjekjelleren.

I tillegg har seksjonseierne rett til bruk av sameiets fellesareal, se dog pkt 4, 1. avsnitt.

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. Rettslig råderett, rettigheter og plikter

Eiere og brukere av næringsseksjonen, som ikke bor i sameiet, har ikke adgang til boligdelen av bygningen (etasjene over garasjekjeller, bodarealene og trapperommene), med unntak ved rømming.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre seksjonseierne har likevel lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren, som svarer til et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført, jfr eierseksjonslovens § 31 [1].

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet, eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for andre seksjonseiere.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål, eller omvendt, må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 [2].

Seksjonseieren plikter å stille bruksenhetens hoveddel så vel som tilleggsdel til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikehold og lignende.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.
Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av årsmøtet, eierseksjonsloven av 16.06.17 nr 65, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

4.1 Elbillading

a) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
b) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler. Vedlikehold og utbedring av eventuelle feil eller skade på den individuelle måler og/eller strømtilførsel er den enkeltes ansvar.

5. Vedlikehold

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Innvendig vedlikehold av bruksenhetene påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut for egen regning, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
Vedlikeholdsansvaret av boligseksjonene påligger den enkelte seksjonseier, og omfatter også slikt som:

a) Inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, verandadør og hele inngangsdøren til boligen
j) innsiden av balkongbrystninger, tremmer, membraner, isolasjon på terrasser/balkonger
k) rørføring fra stigeledning til radiator

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
(4) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
(6) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
(8) 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.
(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
(10) Seksjonseierne plikter å holde ventilasjonslukene i fasaden åpne og filtrene rengjorte, for å motvirke for høyt undertrykk i leilighetene, med dertil ubalanse i ventilasjonen leilighetene imellom.

Seksjonseierne plikter å rengjøre kjøkkenhetter, slik at spjeldene kan åpnes og avtrekket forseres ved matlaging.

Kjøkkenhettene i leilighetene skal kun inneholde et spjeld som fører til avtrekksviftene på taket.

Det er ikke tillatt med vifter i kjøkkenhettene for å øke avtrekket, da det skaper ubalanse.

Dersom de originale kjøkkenhettene byttes ut med kjøkkenhetter kun med kullfilter, må seksjonseierne sørge for at leilighetens grunnventilasjon ivaretas på annet vis.

Styret kan pålegge den enkelte sameier å skifte ut kjøkkenhetter dersom grunnventilasjon ikke ivaretas, eller dersom det er installert kjøkkenhetter med innebygde vifter.

Vedlikeholds- og driftsansvaret for næringsseksjonen regnes for:

- all automatikk og maskiner og utstyr for multiparkering, lys, brannslukning osv
- elektriske ledninger fra og med garasjenes sikringsboks
- ventilasjonsanlegg for garasjedelen
- nedkjøringsrampe (brøyting, strøing med mer)
- garasjeport med automatikk

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og verandadører til boligene.
(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene, eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Skader på glass i balkongrekkverk dekkes av sameiet.

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

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

Ved manglende vedlikehold, eller annet mislighold, hos sameier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for sameiers regning.

Sameiet har pliktig medlemskap i Huseierforeningen. Styrets leder eller den styret utpeker representerer sameiet i Huseierforeningen.

6. Påkostning/Oppgradering

Boligdelen skal for egen regning bekoste påkostninger og forbedringer for de deler av bygningen som ikke gjelder garasjen. Tilsvarende skal eiere av garasjeplass dekke påkostninger/oppgraderinger av garasjen.

7. Fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne av boligseksjoner etter sameierbrøken. Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet. Kostnader til Kabel -TV fordeles likt pr boligseksjon. Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsette en annen fordeling av felleskostnadene.

Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold, jfr eierseksjonsloven § 29.

Alle kostnader som har direkte tilknytning til garasjeanleggets drift og vedlikehold, skal betales av eierne av garasjeplassene, med like andeler for hver plass.

Kostnader til garasjeseksjonen gjelder blant annet:

a) kostnader i forbindelse med nedkjøringsrampe, garasjeport og manøvreringsareal i garasjekjeller
b) kostnader til indre vedlikehold av garasjeseksjonen
c) strøm til lys, ventilasjon, snøsmelting og lignende i forbindelse med garasjekjeller
d) vaktmestertjenester/renhold av seksjonen
e) andel av totale felleskostnader dekkes tilsvarende 20% av eierbrøken
f) service og drift og maskinforsikring av multiparksystemet.

- Kostnader knyttet til utomhusområdet, herunder planter, grøntanlegg og utendørs parkering, skal kun belastes boligeierne.
- Kostnader til Huseierforeningen skal kun belastes boligeierne.

Felleskostnadene betales forskuddsvis den 1. virkedag hver måned med et akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller av styret.

Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring, offentlige skatter og avgifter, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, parkeringsplasser, anlegg og bygninger og honorarer.

8. Årsmøter

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Ingen kan selv eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Årsrapport fra styret og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
2. Budsjett
3. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem og deres vederlag
4. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen

Årsmøtet skal ledes av styrelederen, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av seksjonseierne som utpekes av årsmøtet, og som er til stede på møtet.

9. Årsmøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver boligseksjon har en stemme. Næringsseksjonen har tre stemmer. Eierne av plass 13 – 67 har to stemmer. Eierne av plass 1 – 12 og 68 – 76 har en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene, eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten, som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter, eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

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

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

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar, eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar, eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

10. Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret, med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel, som likevel skal være på minst tre dager.

Innkalling til årsmøtet skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

11. Styret

a) Sameiet skal ha styre bestående av tre til fem medlemmer, herav en leder. I tillegg velges ett varamedlem. Styrets leder velges særskilt for to år, styre- og varamedlem tjenestegjør to år.
   Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.
b) Styret forestår 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.
c) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.
d) Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere seksjonseiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 7.
e) Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.
f) Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprettes en egen valgkomité.
g) Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.
h) Styret kan utarbeide forslag til ordensregler, samt regler for felles uteareal.

Ordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet.

12. Elektronisk informasjon og utsendelser

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

13. Mislighold – pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans eller hennes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr eierseksjonsloven § 39.

Før styret treffer en avgjørelse skal den seksjonseier som saken retter seg mot, eller som saken ellers direkte gjelder, og som ikke allerede ved søknad eller på annen måte har uttalt seg i saken, varsles av styret og gis en passende frist til å uttale seg om saken. I forhåndsvarslet skal styret gjøre rede for hva saken gjelder, og ellers inneholde det som anses påkrevd for at seksjonseieren på en forsvarlig måte kan vareta sine interesser. Forhåndsvarselet skal gis skriftlig.

14. Parkeringsareal - seksjonsnummer 44 (parkeringskjeller)

Parkeringskjeller består av 76 garasjeplasser i et «multiparksystem». Seksjonseier som har ervervet bruksrett til én parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som utgjør 1/76 av seksjonsnummer 44.

Bruksrettighetene til biloppstillingsplassene 1 - 12 og 68 – 76, til sammen 21 plasser, kan kun tildeles personer som er eiere av boligseksjoner i sameiet. Plassene 13 – 67, til sammen 55 plasser kan kun tildeles personer som er eiere av eiendommen gnr 227, bnr 574, eller til andre som eieren av disse plassene har godkjent som leiere eller eiere. Slike overdragelser skal meldes sameiet skriftlig så snart avtale er inngått.

Garasjen kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av plassen(e) må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeseksjonen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjen.

Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

Seksjonseiere har adgang til garasjen for parkering av sykler og adkomst til bodene.

14.1 Salg av parkeringsplass

Sameier som selger sin leilighet, må samtidig selge sin garasjeplass. Plassen kan selges separat før salg, men innad i Sameiet Rodelunden Sør.

15. Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

16. Salg/utleie

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

Dersom en seksjonseier leier ut sin(e) bolig(er) og/eller bruksrett til garasjeplass, skal hun/han påse at leieren 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. Dette gjelder ikke for utleie av plassene 13 – 67.

17. Bygningsmessige arbeider/endringer

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendige persienner, utvendige lamper og antenner herunder parabolantenne og lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjennelse og vedtak av styret eller årsmøtet.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendig persienner, screen, levegg eller andre installasjoner for skjerming, utvendige lamper, antenner og parabolantenner på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjennelse og vedtak av styret eller årsmøtet.

18. Forsikring – egenandel

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseierens uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet.

Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseiere husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 4 anvendes.

19. Endring av vedtektene

Endring av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

20. Tvister

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

21. Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Sameiet Rodelunden Sør

13.07.2020

Husordensregler fastsatt den 11. desember 2012 av styret i Sameiet Rodelunden Sør, oppdatert 09.07.2020

Innhold

§ 1. FORMÅL 2

§ 2. VIRKEOMRÅDE 2

§ 3. GENERELT 2

§ 4. RENHOLD, ORDEN OG VEDLIKEHOLD 2

§ 4.1. LEILIGHETEN 2

§ 4.2. BALKONGER, UTEAREAL OG /HAGEAREAL 2

§ 4.3. OPPGANGER/TRAPPEROM, HEISER OG GARASJER 2

§ 4.4. RENOVASJON 3

§ 4.5. BODER 3

§ 4.6. GARASJEANLEGG 3

§ 4.7. GRØNTANLEGG, GANGVEIER, MV. 3

§ 4.8. PARKERING 3

§ 5. DYREHOLD 3

§ 6. STØY 4

§ 6.1. GENERELT 4

§ 6.2. MUSIKKØVING 4

§ 7. SKADE, FEIL, MANGLER ELLER MISLIGHOLD 4

§ 8. ANNET 4

§ 1. Formål Disse husordensreglene er et supplement til sameiets vedtatte Vedtekter av 8. november 2012. Husordensreglene skal bidra til å sikre at gjensidig hensyn til beboere ivaretas, at det generelle bomiljøet i sameiet er best mulig for alle, og at eiendommen er velstelt og gir et godt helhetsinntrykk.

§ 2. Virkeområde Husordensreglene gjelder på sameiets grunn og omfatter alle seksjonseiere og eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet, samt leietakere med eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet enten gjennom leie av en hel boenhet eller hybel. Fellesbetegnelsen beboere benyttes dette regelverket.

§ 3. Generelt Seksjonseierne plikter å sette seg inn i Vedtektene av 8. november 2005 og i disse husordensreglene. Ved utleie av leilighet/rom, har seksjonseierne ansvar for å pålegge eventuell(e) leietaker(e) å sette seg inn i sameiets regler og vedtekter. Enhver som faller inn under virkeområdet til disse husordensreglene plikter å bidra til at boligsameiet holdes i god orden, at bomiljøet utvikles til beste for alle beboere, og at aktiviteter som berører øvrige beboere utøves på en mest mulig hensynsfull måte.

§ 4. Renhold, orden og vedlikehold

§ 4.1. Leiligheten Beboerne i leiligheten plikter i medhold av sameievedtektenes § 5 å sørge for forsvarlig indre vedlikehold av egen seksjon. Til indre vedlikehold hører også de utvendige deler av vinduer, balkong og treverk rundt vinduer og balkongdører. Leilighetene skal holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Hvis det oppdages skadedyr, skal styret omgående varsles. Samtidig som styret varsles, skal seksjonseier i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av skadedyrene. Dersom styret forstår at seksjonseier ikke vil ta ansvar for slik utryddelse, skal styret foreta utryddingen for seksjonseiers regning.

§ 4.2. Balkonger, uteareal og hageareal
På balkongene må det ikke henges opp eller settes gjenstander som kan falle ned eller være til sjenanse for andre. Det er ikke tillatt å endre på balkongers/terrassers utseende, herunder sette opp levegger eller andre installasjoner/konstruksjoner for skjerming av sol/vind/støy/innsyn, uten forutgående godkjenning fra styret (jf. vedtektenes punkt 17). Ved søknad kan styret godkjenne bruk av enkle levegger på balkongens kortsider, dersom materialer og farger samsvarer med byggets øvrige uttrykk. På balkongens langside, tillates kun solskjermingsprodukter i utvalgte materialer og farger fra Norsol AS. Ved skjerming under rekkverkshøyde på balkongene tillates bruk av ulike materialer, men de bør være av tilnærmet samme farge som byggets fasadefarger. Innglassing av balkonger skal utføres av Lumon Norge AS. Det er ikke tillatt å montere plexiglass på rekkverk. Balkonger/terrasser/hageareal skal holdes i en slik orden at de ikke er til sjenanse for naboer. Gressplen, blomsterbed og hekk må ivaretas ved klipping/luking/vanning etc. Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongrekkverk. Ved vanning av planter må det ses til at overskuddsvann ikke renner ned på balkongen under. Lufting eller tørking av tøy/klær, sengetøy eller lignende fra vinduer eller på utsiden av balkong bør unngås. Tepper/matter skal ikke ristes/bankes på utsiden av balkong. Montering av utvendige parabolantenner eller andre frittstående antenner er ikke tillatt. Røyking av sigar/sigaretter, grilling eller annen matlaging på balkong eller uteareal, kan være til sjenanse for øvrige beboere. Det skal tas tilbørlig hensyn, og det pålegges alle å utvise nødvendig aktsomhet og hensyn ved slike aktiviteter. Sameiet tillater elektrisk grill eller gassgrill.

§ 4.3. Oppganger/trapperom, heiser og garasjer Innvendige fellesarealer skal holdes fri for private gjenstander. Kun dørmatte er tillatt. Sameiets ytterdører og låsbare dører inntil fellesområder skal holdes låst hele døgnet. Dette inkluderer dørene til garasjen. Det påligger enhver som passerer ytterdørene å sørge for at disse holdes låst. Ved anrop på port-telefon, skal den enkelte beboer kun

slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Hvis andre slippes inn, skal dette kun skje ved at beboeren møter personen i ytterdøra. Postbud, avisbud, e-verk, vaktmester og renholdspersonale har egen nøkkel og skal ikke slippes inn med fjernbetjent lås. Nøkler som mistes skal straks meldes til styret. Postkasseskilt skal bestilles og monteres av den enkelte beboer. Postkasseskiltene skal ha standard utforming. Post-it-lapper eller håndskrevne skilt er ikke tillatt. Ved tilsøling på fellesarealer, skal beboer uten opphold ta initiativ til å fjerne dette.

§ 4.4. Renovasjon Avfall skal legges direkte i søppelcontainere. For å unngå ubehagelig lukt og skadedyr må avfallet legges i avfallsposer som knytes godt igjen. Det er ikke tillatt å hensette avfall, private gjenstander eller eiendeler av noe slag utenfor egen leilighet, i parkeringsanlegget, i boder eller på andre fellesområder. Avfall som ikke kan kastes i søppelkontainerne, skal ikke settes ved søppelkontainerne. Den enkelte beboer må selv ta ansvar for å levere glass, emballasje, møbler og annet til returpunkt og gjenbruksstasjoner. Ved brann- eller personfare skal det utvises nødvendig aktsomhet, og oppbevaringen skal skje i henhold til norske lover og forskrifter.

§ 4.5. Boder Beboerne plikter å holde sine egne netting-boder rene og i forsvarlig orden. Gjenstander som kan medføre brann eller personfare, eller annen vesentlig ulempe for de øvrige beboerne, må ikke oppbevares i bodene, jf. § 3 Generelt. Røyking, bruk av bart lys, ild, sveising, lodding, bruk av primus eller gassapparat, etc. er ikke tillatt i bodene eller i andre fellesarealer innendørs. Oppbevaring av sykler og barnevogner utenfor egen bod skal skje på anviste plasser (i felles sportsboder).

§ 4.6. Garasjeanlegg Brukerne av garasjeanlegget er ansvarlig for å holde orden på plassen, samt generelt for å unngå tilsøling eller unødig slitasje i garasjeanlegget. Hvis tilsøling allikevel forekommer, skal brukeren uten opphold ta initiativ til å fjerne dette. Hvis tilsølingen ikke lar seg fjerne med enkle midler, skal styret varsles. Garasjeporten er automatisk og betjenes med fjernkontroll. Beboerne er ansvarlig for å varsle styret umiddelbart dersom fjernkontroll mistes eller blir stjålet. Vær oppmerksom på at tyver er svært interessert i å skaffe seg slike fjernkontroller, og oppbevaring av fjernkontrollen må skje med tanke på dette. Oppbevar derfor ikke fjernkontroll i bilen mens den står i garasjen. All kjøring på sameiets grunn skal skje med varsomhet overfor andre trafikanter og fotgjengere. Det er ikke tillatt å foreta oljeskift eller vask av biler eller andre kjøretøyer i garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller generelt oppholdssted.

§ 4.7. Grøntanlegg, gangveier, mv. Uteareal skal brukes slik at beplantninger og andre anlegg, eksempelvis plener, husvegger, overbygg, gatelykter, veier og parkeringsplasser ikke skades.

§ 4.8 Parkering. Det er generelt parkeringsforbud på sameiets område, bortsett fra på oppmalte gjesteparkeringsplasser. Gjesteparkeringsplassene er forbeholdt besøkende og skal ikke opptas av beboerne

§ 5. Dyrehold Erklæring om dyrehold skal signeres av beboer og leveres til styret. Husdyr som uten tvil sjenerer øvrige beboere ved støy, truende eller farlig opptreden tillates ikke. Styret kan pålegge eieren å fjerne slike dyr fra sameiets område. Husdyr må ikke etterlates uten tilsyn for lengre perioder hvis dette medfører plage eller ulempe for dyret eller øvrige beboere. Dyr må ikke etterlates på balkong uten tilsyn. Brudd på reglene om dyrehold kan medføre tap av retten til å holde dyr på sameiets grunn. Lufting av dyr må skje under kontroll og utenom sameiets fellesareal. For øvrig vises det til kommunale regler om båndtvang for hunder.

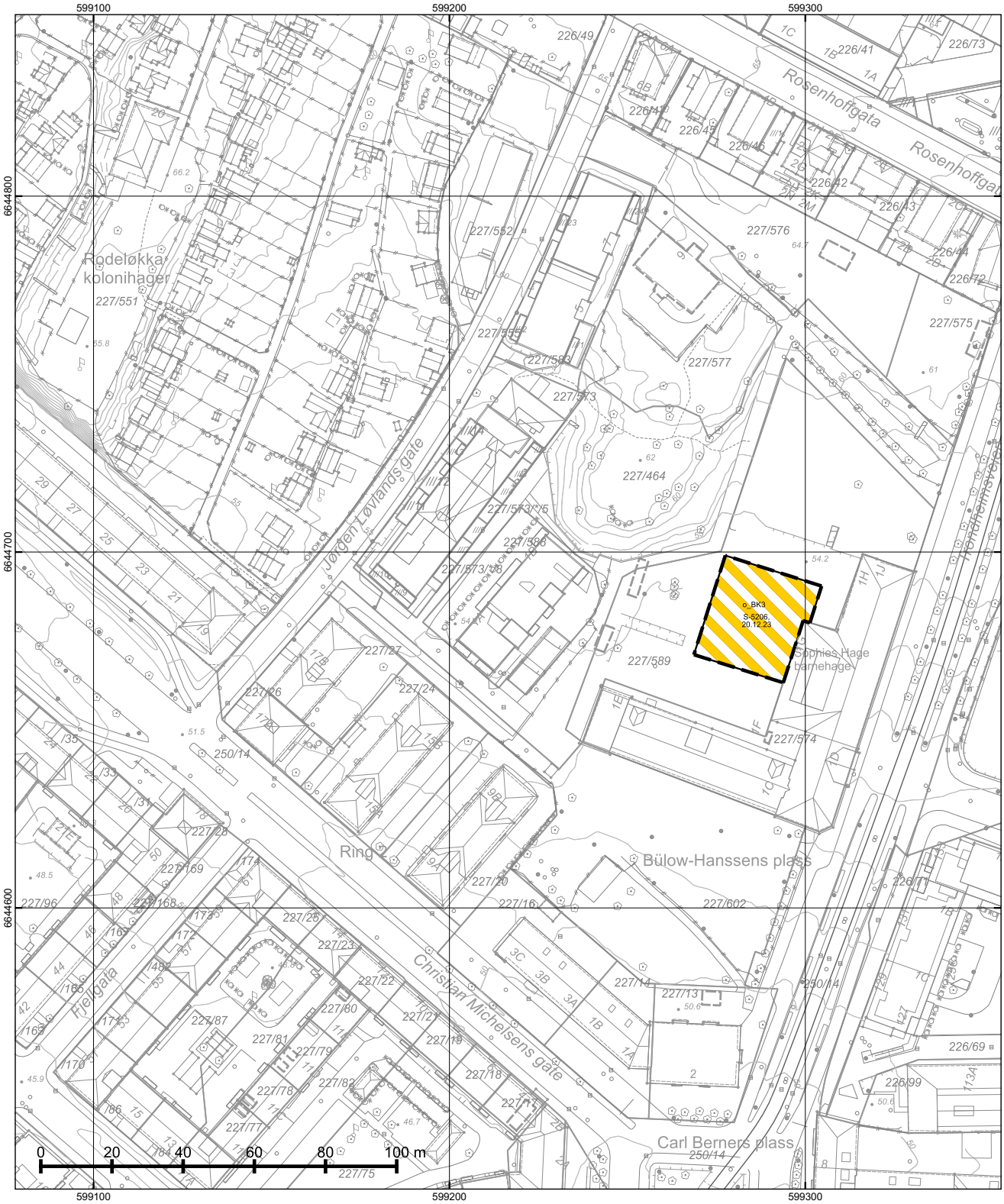
§ 6. Støy

§ 6.1. Generelt Leilighetene skal brukes på en slik måte at øvrige beboere ikke sjeneres unødig av støy. Beboere oppfordres til å varsle naboer dersom det skal holdes arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt. Det skal uansett være nattero i sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00 alle dager. Arbeid med vedlikehold og utbedringer skal avsluttes før kl. 20.00 alle hverdager, og arbeidene kan ikke starte før kl. 10.00 på lørdager. Ingen form for arbeider er tillatt på søndager og helligdager. Søndags- og helligdagsro gjelder.

§ 6.2. Musikkøving Musikkinstrumenter (spesielt piano/flygel) må ikke plasseres i direkte kontakt med vegg eller gulv. Passende lydisolerende materialer skal benyttes som mellomlegg. Musikkøving må ikke finne sted i perioden med nattero, jf. foregående pkt., og bør begrenses så langt som mulig etter klokka 19:00.

§ 7. Skade, feil, mangler eller mislighold Seksjonseier skal erstatte alle skader på sameiets bygninger eller øvrig eiendom som skyldes seksjonseieren selv, hans husstandsmedlemmer eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, bygningen eller eiendommen for øvrig. Oppdager beboere skader, feil eller mangler som man ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter man likevel straks å melde forholdet til styret.

§ 8. Annet Meldinger fra styret til beboerne ved e-post, rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglene.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

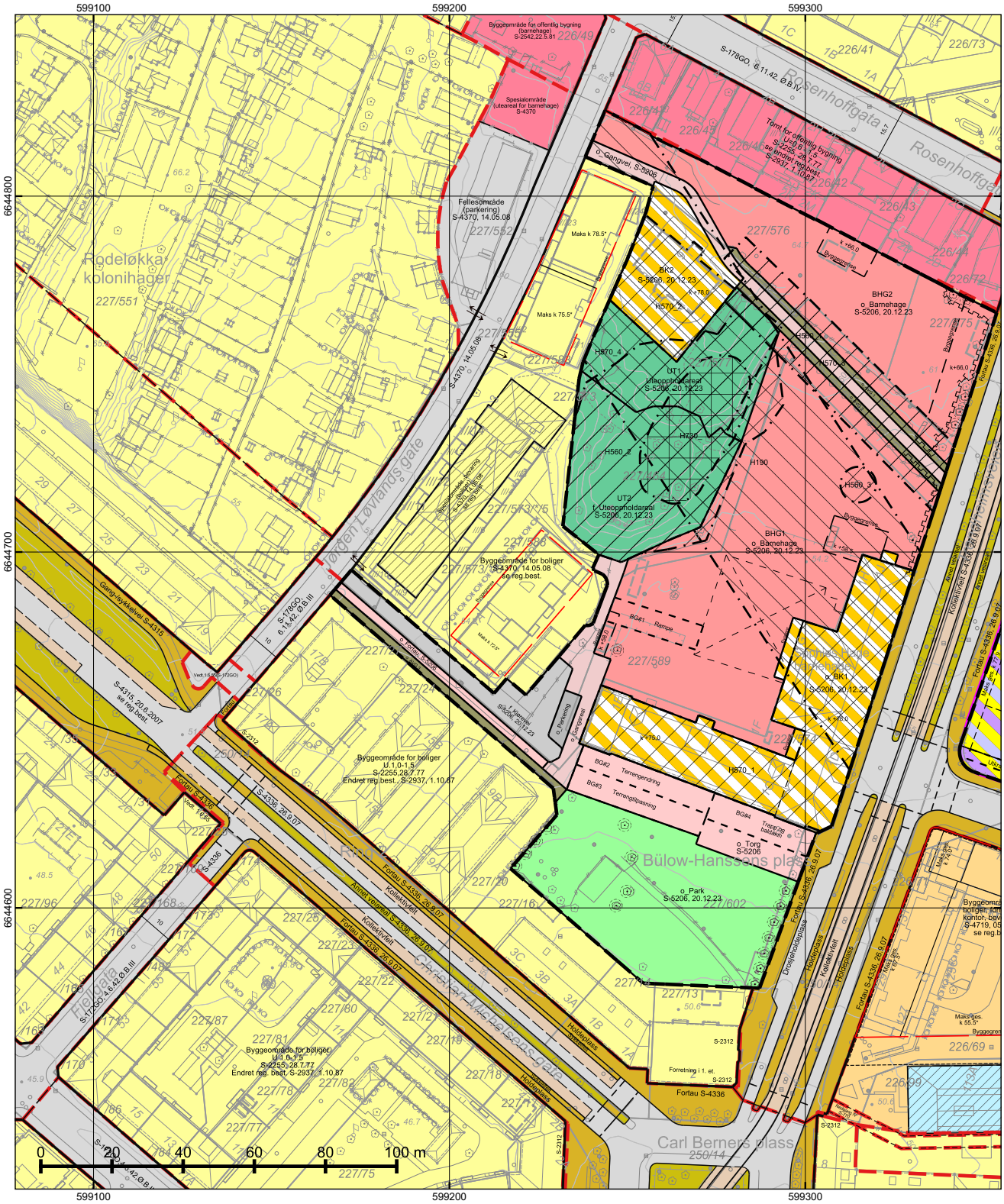
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152593/ 86526144
Adresse: Jørgen Løvlands gate 1
Gnr/Bnr: 227/588

Deres ref.:
Kommentar:

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: 03.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

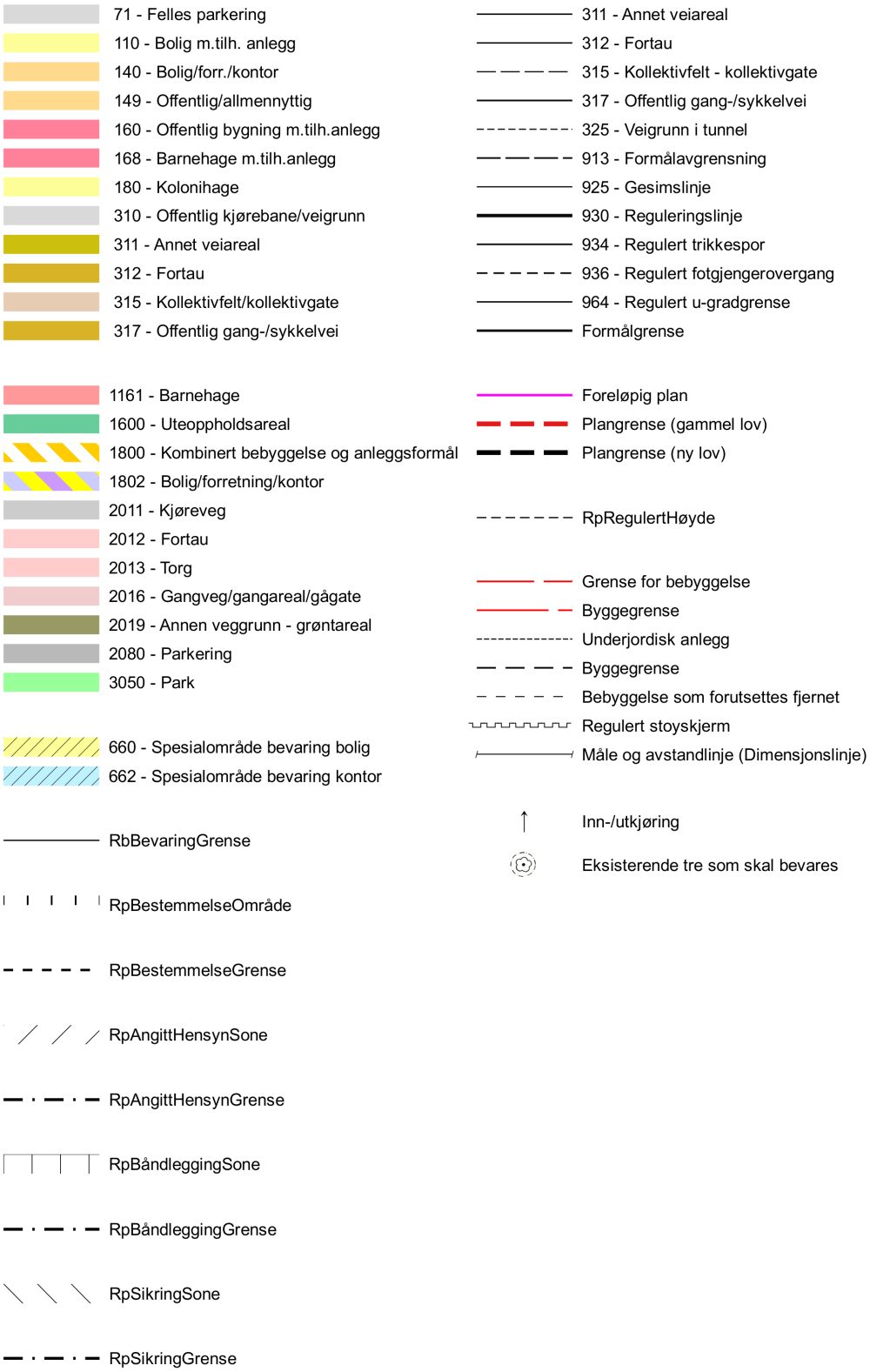
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

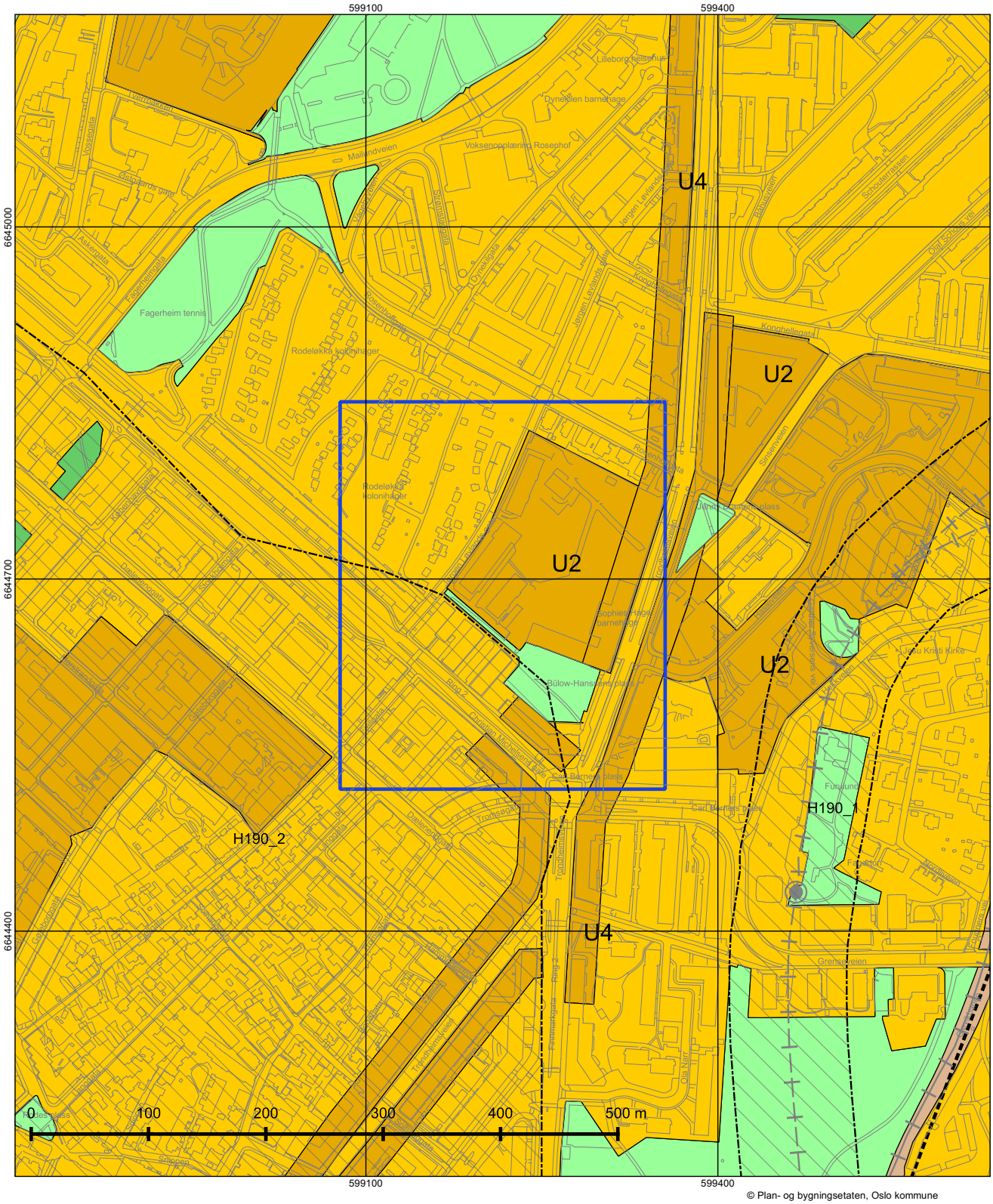
PlottID/Best.nr: 152593/ 86526144
Deres ref.:
Adresse: Jørgen Løvlands gate 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/588

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: 03.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152593/86526144
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4370

TRONDHEIMSVEIEN 132, Sophies Minde.Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 227 bnr. 464, 552 og del av 555 m.m. Alt.3. Byggeområde for Boliger-Barnehage m.m.

Vedtaksdato: 14.05.2008
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200309009
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200309009

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TRONDHEIMSVEIEN 132, GNR. 227, BNR. 464. Alternativ 3

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP3-200309009 og datert 01.11.2006, revidert 27.03.2007.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde for boliger
- byggeområde for boliger, forretning, bevertning
- byggeområde for boliger, kontor, forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur, idrett, forsamlingslokale, undervisning)
- byggeområde for boliger, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
- offentlig trafikkområde (vei)
- friområde (park)
- spesialområde bevaring (boliger)
- spesialområde bevaring (boliger, kontor, forretning, bevertning, kultur, idrett, forsamlingslokale, undervisning)
- spesialområde bevaring (gravhaug, bolig, barnehage, undervisning)
- spesialområde bevaring (forsamlingslokale, barnehage, undervisning)
- spesialområde bevaring (bolig, barnehage)
- spesialområde (uteareal for barnehage)
- spesialområde (restriksjonsområde)
- fellesområde (parkering)

§ 3. Generelt

Forretning, bevertning og strøkstjenende virksomhet tillates kun etablert i 1. etasje mot Trondheimsveien med maks 1500 m2 BRA hvorav forretningsareal skal være maks 500 m2. Balkonger kan etableres utenfor byggegrenser.

§ 4. Byggeområde

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og maks. høyder som vist på plankartet. Samlet tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA=16 750 m2 inkl. 1900 m22 til barnehager. Arealer under terreng inngår ikke i beregningen.
Det tillates mindre takoppbygg til trapp/heis og sikkerhetsgjerde for takterrasser tilbaketrukket over de viste gesimshøyder med maks 2,5 m. For byggeområde til den dypeste delen av Sophies Minde mot gårdsrom tillates i takflaten mot gårdsrommet arker og takterrasser, og disse skal ikke være høyere enn mønehøyden.

Maksimum 20 % leiligheter med 40 – 50 m2 BRA. Minimum 40 % leiligheter med 50 – 80 m2 BRA. Minimum 40 % leiligheter med over 80 m2 BRA. Det tillates ikke 1-roms leiligheter.
Leilighetene skal være gjennomgående eller tosidig belyst. Ensidig belyste leiligheter tillates ikke mot nord eller nordøst. Alle leiligheter mot Trondheimsveien skal ha minst ett soverom pr leilighet vendt ut mot stille side.
Innenfor byggeområde for boliger og offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage) kan det etableres barnehager med til sammen 12 avdelinger og med et maks areal på 1900 m2. Det skal innenfor dette formålet avsettes et uteareal for barnehagene på minimum 1800 m2.

§ 5. Utforming

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng, og understreke landskapets fallende karakter fra nord til syd. Dominerende fasadematerialе skal være tegl av samme farge som omkringliggende bebyggelse. Det tillates ikke oppsatt gjerder i og rundt området med unntak av i nabogrense i nord og i nødvendig grad rundt uteområdene til barnehagene.
Bauta med tilhørende parkareal sør for gravhaug skal holdes fri for bebyggelse og i opparbeidelse tilknyttes regulert friområde sør for planområdet.
Ved utforming av ny bebyggelse skal det i størst mulig grad tas hensyn til eksisterende vegetasjon.
For ny bebyggelse i 5 og 6 etasjer skal toppetasjen ha en maks grunnflate tilsvarende 70 % av underliggende etasje. For nybygg nord for alleen skal 5. og 6. etasje ha en maks grunnflate tilsvarende 70 av underliggende 4. etasje. Byggedybden for nybygg boliger skal være maks 14 meter.
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede

arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg integreres i bygningens hovedvolum og ha en samlet takform.

§ 6. Utomhusplan
Sammen med søknad om tiltak skal det sendes inn detaljert utomhusplan i 1:200. Planen skal vise avkjørsel, parkering, sykkelparkering, varelevering, gangveier, eksisterende og fremtidig terreng, areal for opphold/lek, beplantning, vegetasjon som skal bevares/fjernes, gjerder, trapper og murer samt materialbruk og belysning. Det skal vises hvordan trær som skal bli stående må sikres i byggeperioden. Overvann skal fordrøyes på eget område.
For hver boenhet skal det avsettes et min. uteoppholdsareal på 25 % av boligens bruksareal. Inntil 20 % av arealet kan dekkes på terrasser og balkonger.
Planen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.
Utearealet skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 7. Spesialområde bevaring
Alle meldings- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse/ tillatelse til tiltak.

Eksisterende bygninger, trapper, murer, gjerder, terrasseringer og lignende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet, med mindre fravær av verneverdier kan dokumenters. Bygninger tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet.

Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.
Tidligere sykehusbygning Sophies Minde kan få etablert to nye dører mot Trondheimsveien og portal mot Bülow-Hanssens plass. På eksisterende fasade mot gårdsrommet kan det tillates endringer og evt. balkonger, karnapper og trapper. Disse konstruksjoner kan etableres utover eksisterende fasadeliv.
I takflaten mot gårdsrommet kan det tillates arker og takterrasser. Disse skal ikke være høyere enn mønehøyden. Overgangen mellom Sophies Minde og nybygg mot Trondheimsveien skal markeres, slik at det blir et tydelig skille mellom nytt og gammelt.

Innenfor Sophies Minde-bygget tillates det etablering av hemsløsninger.
For å sikre gode lysforhold og gode boligkvaliteter, kan det på KMI-bygget tillates innpassing av nye lysflater, karnapper og balkonger.

Ensidige belyste leiligheter tillates primært ikke mot nord eller nordøst, med mindre det kompenseres med andre kvaliteter som lysflater, karnapp, balkong e. 1.

Innenfor området kan maks 50 % være under 55 m2.

Det kan innenfor området opparbeides veier, stier, plasser samt leke- og oppholdsområder dersom nødvendig tiltak for bevaring av trær etableres.

Det skal ikke iverksettes tiltak som er egnet til å skade, skjule eller ødelegge det fredete kulturminnet, herunder større inngrep i markoverflaten.
Innenfor spesialområde bevaring (gravhaug, bolig, barnehage, undervisning) kan det etableres en 4-avdelings barnehage. Uteareal skal da være på min. 1500 m2.

§ 8. Spesialområde - uteareal for barnehage
Spesialområdet skal være uteareal for eksisterende barnehage mot Rosenhoffgata med bestemmelser som eiendommen gnr. 226 bnr. 49.

§ 9. Avkjørsel, parkering, varetransport
Området skal ha avkjørsel til Jørgen Løvlands gate som vist med piler på plankart.

Parkering skal anlegges i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm, hvor det tillates inntil 75 % av normen.
Inntil 20 parkeringsplasser for boligene og næringen kan opparbeides på terreng for besøkende, varelevering og handikappede, og plasseres så nær avkjørslene som mulig. Øvrig parkering skal anlegges under terreng/bebyggelse, og kan etableres utenfor byggegrensene. Minst 5 % av p-plassene skal tilpasses funksjonshemmede.
Varemottak skal skje på egen grunn og lokaliseres og utformes slik at utendørs oppholdsområder i minst mulig grad blir skadelidende.

§ 10. Fellesområde

Fellesareal parkering skal være felles for alle barnehagene innenfor planområdet gnr.227 bnr.464, eksisterende barnehage på gnr. 226 bnr. 49 og kolonihagen på gnr. 227 bnr. 551.

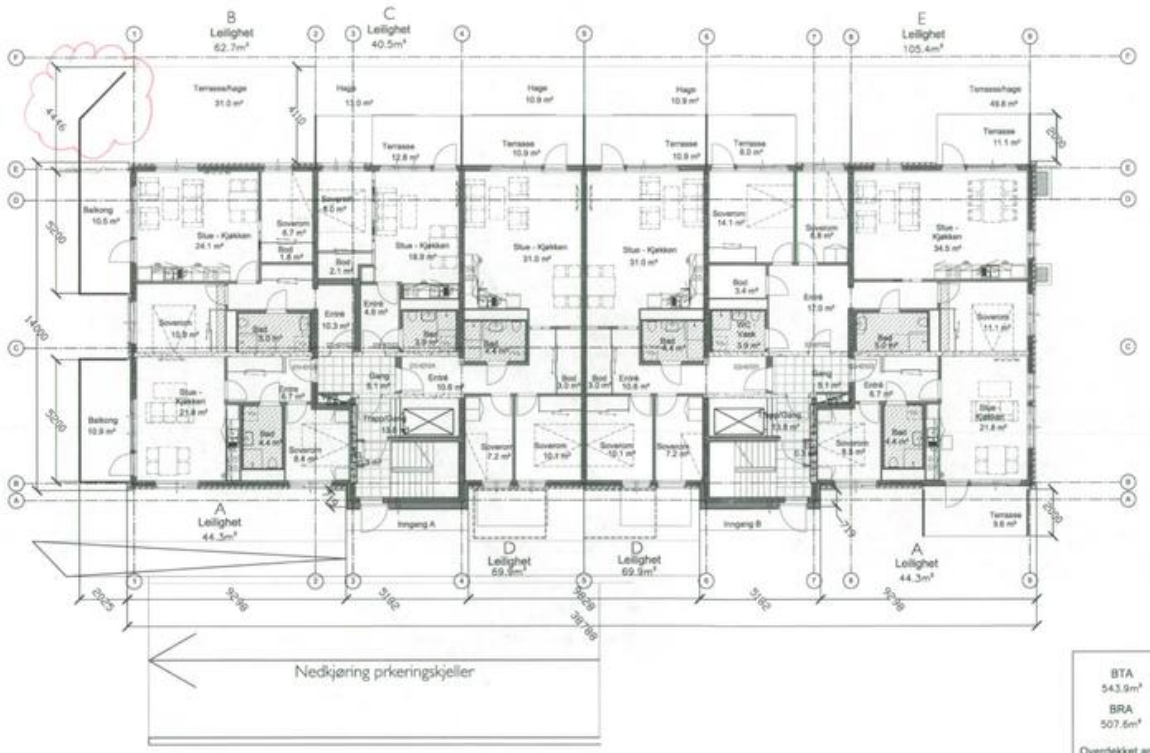
§ 11. Forurensning

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, tabell 2 skal gjelde for planområdet. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

§ 12. Rekkefølgebestemmelse

Jørgen Løvlands gate skal være etablert gjennomgående til Rosenhoffgata før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse. Gaten skal opparbeides med kjørebane på 6 m og tosidig fortau på 2 m.
Før midlertidig brukstillatelse gis for boliger skal det være gitt midlertidig brukstillatelse for en 4- avdelings barnehage.
Fellesområde - parkering skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for barnehage.

Vedlegg: E-8



BTA
543.9m²
BRA
507.6m²
Overdekket areal
35.6m²

0 5 10 15 25

MILESTONE	PROJECT NO.	DRAWING NO.	REVISION
1:200	107150	R_A_10_05_01	-

PLAN 1. ETG.

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT
A	29.11.11	Endret langside på balkonger og type pillemønstr	TyH	EdT

PROSJEKT

RODELUNDEN - HUS 5

Gnr 227 Bnr 464

JM Norge AS, Oslo
Bærumsveien 473, Rud, Pb. 33
1306 Bærum Postterminal
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TYDE

ENDRINGSMELDING

DATO	TEGN	KONT.	FAGL.
15.06.09	CSH	EdE	CSH

PLAN 1. ETG.

MILESTONE	PROJECT NO.	DRAWING NO.	REVISION
1:200	107150	R_A_10_05_01	-

Copyright © 2007 JM Bygg AS

Plan- og bygningsetaten

Oslo

JM Norge AS
Postboks 33
1306 BÆRUM POSTTERMINAL

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.12.2020
	200907922 - 51 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Kaja Lange Aubert	

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

Ferdigattest - Jørgen Løvlands gate

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokk med parkeringskjeller, mottatt 12.11.2020.

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 200907922			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D - 1		1/5
Avkjørselsplan - Plan og profil - Rampe 5	E - 24	15.06.2009	1/9
Plan kjeller K3	E - 5	15.03.2009	1/10
Plan kjeller K2	E - 6	15.03.2009	1/11
Plan kjeller K1	E - 7	15.03.2009	1/12
Plan 6. etasje	E - 13	15.06.2009	1/18
Plan - Takplan	E - 14	15.03.2009	1/19
Snitt - Akse 6	E - 20	15.06.2009	1/21
Snitt - Akse C	E - 21	15.03.2009	1/22
Fasade nord	E - 19	15.06.2009	1/25
Fasade sør	E - 17	15.06.2009	1/27

Utomhusplan	LE_70_2_01	08.12.2011	27/3
Plan 1 etasje	R_A_10_05_01	29.11.2011	27/4
Plan 2 etasje	R_A_10_05_02	29.11.2011	27/5
Plan 3 etasje	R_A_10_05_03	29.11.2011	27/6
Plan 4 etasje	R_A_10_05_04	29.11.2011	27/7
Plan 5 etasje	R_A_10_05_05	29.11.2011	27/8
Fasade vest	R_A_42_05_V	29.11.2011	27/10
Fasade øst	R_A_42_05_Ø	29.11.2011	27/11

Andre forhold

Pålegget om ferdigstillelse av 21.12.2010 er med dette oppfylt.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 §§ 9-8 og 9-9) er ikke oppfylt, da det ikke er dokumentert at elektrisk og elektronisk avfall (EE-avfall) og maling, lim, lakk, fugemasser, spraybokser med mer (også tomme patroner og lignende) er sortert på byggeplass eller at avfallet er levert til godkjent mottak. Erfaringene fra lignende tiltak tilsier at disse fraksjonene alltid oppstår i denne typen prosjekt. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

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

Kopi til:
JM Norge AS, Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL

LUMON NORGE AS
Professor Birkelands vei 27B
1081 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.04.2025
Hans Gløersen	201709727 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jetmir Sabani	

Adresse:	JØRGEN LØVLANDS GATE 1 A-B	Eiendom:	227/588/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET RODELUNDEN SØR	Søker:	LUMON NORGE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Midlertidig brukstillatelse - Jørgen Løvlands gate 1 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for innglassing av balkonger som vi mottok 22.04.2025. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for deler av tiltaket, hvilke innebærer de balkonginnglassingene som er ferdigstilt ihht. innsendt oversikt.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Resterende balkonger som ikke er innglasset per dags dato.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.07.2026.

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Jetmir Sabani - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
SAMEIET RODELUNDEN SØR, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666, 0129 OSLO

JM NORGE AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.04.2021
	201907435 - 15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	JØRGEN LØVLANDS GATE 1A	Eiendom:	227/588/0/0
Tiltakshaver:	JM NORGE AS	Søker:	JM NORGE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest behandlet i opprinnelig byggesak - Jørgen Løvlands gate 1 A

Plan- og bygningsetaten viser til søknaden om ferdigattest på henlagt sak 200907922 - Oppføring av boligblokk, mottatt 03.12.2020.

Søknad om ferdigattest er innvilget i den opprinnelige byggesaken. Vi avslutter derfor denne ferdigattest-saken.

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

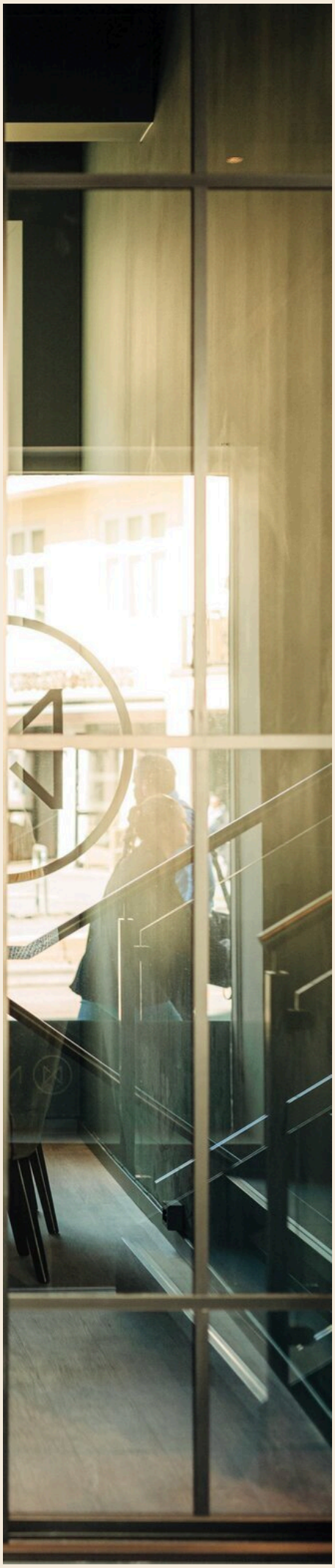
Kopi til:
SAMEIET RODELUNDEN, c/o Enqvist Eiendomsdrift AS Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka 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.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

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: 20-0374/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Jørgen Løvlands gate 1A 0568 OSLO
Matrikkel: Gnr 227, bnr 588, snr 4 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Stian Juell Larsen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordre Aker Eiendomsmegling AS
s.larsen@nordvikbolig.no
472 32 366