

Jørgen Løvlands gate 24B



Velkommen til

Jørgen Løvlands gate 24B



Salgsoppgaven produsert 3. mars 2025

POPULÆRE ROSENHOFF

Innbydende og klassisk 2-roms i idylliske omgivelser på Rosenhoff.
Store vindusflater, god takhøyde og org. tregulv.

Prisantydning	4 850 000,-
Fellesgjeld	19 938,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 871 288,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 254,-
BRA-i	47 kvm
Totalt BRA	55 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1915

Megler	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no

Megler 2	Ine-Camilla Fiskum Graven
Telefon	901 84 046
E-post	i.graven@nordvikbolig.no







Kort fortalt

JØRGEN LØVLANDS GATE 24B
Presentert av Vilde Nadden

En utrolig fin og gjennomført 2-roms i idylliske omgivelser på Rosenhoff. Rosenhoff kolonihage er omtrent nærmeste nabo, i tillegg er det kort vei til blant annet Torshovdalen, Grünerløkka og Carl Berner.

Leiligheten har en praktisk beliggenhet i byggets 2. etasje. Arealeffektiv planløsning som består av entré, separat kjøkken, innbydende stue, romslig soverom og tidløst bad.

- Originalt tregulv
- Store vindusflater med dype karmer og sprosser
- God takhøyde på 2,63 meter
- Bad med opplegg til vaskemaskin
- Vakker bygård med frodig bakgård
- Tilbaketrukket og rolig gate
- Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon
- Kort vei til dagligvarebutikker og treningssentre
- Lave kjøpsomkostninger
- Ingen forkjøpsrett
- Stor kjellerbod

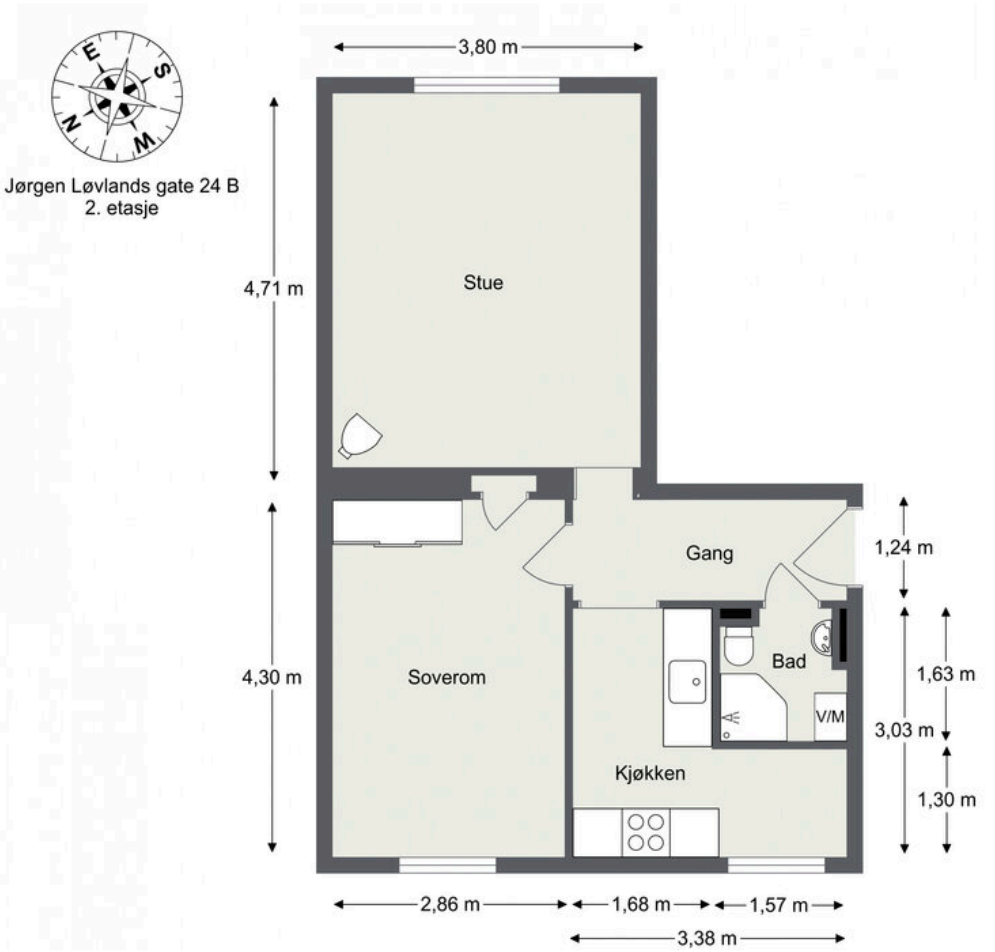
Arealer og innhold

BRA-i:	47 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	55 kvm

Beskrivelse

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Gang, stue, separat kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 47 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 8 kvm.



Forklaring av bilde/rommet




















AN AMERICAN MARRIAGE
MADELINE MILLER


Aesop.





Informasjon

Jørgen Løvlands gate 24B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0055/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Jørgen Løvlands gate 24B, 0569 OSLO
Gnr 226, bnr 33 i Oslo kommune
Andelsnr 111 i Borettslaget Rosenhof Kv 1, org.nr. 962036546

Selger
Stine Østtveit

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)
19 938,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 869 938,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 871 288,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 880 588,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1915

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 55 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
2. etasje:

BRA-i: 47 kvm. Gang, stue, separat kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 47 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 8 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og består av: Gang, stue, separat kjøkken, soverom og bad. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 8 kvm.

Standard

ENTRÉ
Fra hyggelige og pent opparbeidede fellesområder er det enkel adkomst via felles trappeløp. Når du kommer inn i leiligheten får du et umiddelbart lyst og godt førsteinntrykk. I gangen er det plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Gangens sentrale plassering sikrer god flyt mellom alle rom. Sikringsskap på vegg på andre siden av oppgangen

KJØKKEN
Separat kjøkken med hyggelig spiseplass ved vinduet. Kjøkkenets farge- og materialvalg gir et klassisk og tidløst uttrykk. Kjøkkeninnredning fra 2007 og senere oppgradert i 2020 av dagens eier. Benkeplater av heltre, malt backsplash og slette fronter. Integrerte hvitevarer og frittstående oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter. Enkel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør. Varmtvannsbereder på 76 liter fra 2007, plassert i nedre del av høyskapet på kjøkkenet.

STUE
Leiligheten har en lys og romslig stue. Her er det god plass til sofa med tilhørende møblement og spisegruppe. Det første du legger merke til er de store vindusflatene med dype karmer som slipper inn rikelig med naturlig lys, og gjør dette rommet til et hyggelig og usjenert sted å være. Om sommeren er det morgensol og sol frem til ca. kl. 14. De dype vinduskarmene passer perfekt for planter og dekor. I tillegg bidrar den gode himlingshøyden på 2,63 meter til en luftig romfølelse. Overflatene er tidsriktige. På gulvet er det originalt tregulv og veggene er malt i behagelige fargetoner. Dette er virkelig rommet for god stemning, hvor du kan be inn til hyggelige middagsselskaper sammen med gode venner. Vedovn i hjørne som varmer godt om vinteren og gir en koselig stemning. Vedovn i stuen med tilstrekkelig avstand til brennbart. Metallplate på gulvet foran ildstedet er etablert og har en tilstrekkelig dybde. Det foreligger en tilsynsrapport fra 2020 hvor det ikke ble avdekket avvik på fyringsanlegget.

SOVEROM
Lunt soverom som i sin helhet vender mot indre gårdsrom. På soverommet er det god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side og garderobeskap. Stort vindu mot bakgård sikrer godt med lys og luft.

BAD
Lite, men praktisk bad med plass til vaskemaskin og gode oppbevaringsmuligheter i skap. Ifølge tidligere salgsoppgave ble badet pusset opp i 2007. Flislagt gulv med varmekabler. Badet er innredet med klosett, dusjhjørne med svingbare dører og baderomsinnredning med servant på

innredning, skap og speilskap. Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg på kjøkkenet bak dusjen. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

Overflater:
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Heltre gulvbord. Flislagt gulv på badet.

Selger har utført følgende arbeid i sin eiertid:
- Slipt og lakket gulv + nye feielister.
- Nye fronter kjøkken, ny benkeplate til ovn og ny skapstamme med kjøl/frys kjøkken.
- Sparklet og malt i alle rom, inkludert vinduskarmer og lister.
- Satt inn dusjvegger og skap på baderom.
- Ny dør og sparklet tak på baderom.

Parkering

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge egenerklæring fra forrige eier: Bad ble oppført/oppusset i 2007, med nye rør. Før min tid og har dessverre ikke navn på firma. Oppgradert nytt lysrør av forrige eier ca. 2016, sjekk toalett av rørlegger 2019. Gnisten installasjon + Rørleggersentralen. Kontroll varmtvannstank i 2019 av Rørleggersentralen.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende? Ja. Beskriv: Har ved en anledning kommet inn vann ved vedovn under tungt regn. Usikker årsak.

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). Ja. Beskriv: Generelt fuktig luft i kjellerbod.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja. Beskriv: Generelt litt skjevhet/ujevne gulv. Noen merker og slitasje på gulv, litt fargeendring etter vannsøl på gulv ved vedovn.

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. Ja. Beskriv: Observert sølvkre på bad ved noen anledninger.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025

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? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal oppgitt i tilstandsrapport fra 2025 som finnes i salgsoppgaven.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften
/fellesutgiftene/fellesgjelden? Nei. Eventuell kommentar: Kan høre med megler eller besøke borettslagets nettside for å sjekke dette, men kjenner ikke til noe ved denne dato.

Bygningssakkyndig

Ole Hermann Krefting

Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:
- Bygård over 4 etasjer + loft.
- Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser/flåter.
- Grunnmur av teglstein. Bærende elementer av teglstein.
- Etasjeskillere av trebjelker og antatt isolert med stubbloftsleire.
- Fasaden er pusset og malt.
- Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og tekket med takstein.
- Vinduer med 2-lags glass + et koblet glass, produsert i 1991.
- Inngangsdør med dørpumpe og B-30/35db brann- og lydklassifisering.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten ble pusset opp i 2020 med helsparklede vegger og gulvet ble slipt ned. Overflatene fremstår som velholdt og uten særlige
bemerkninger foruten normal bruksslitasje. Badet og kjøkkenet ble i 2007 pusset opp av en tidligere eier. Etasjeskilleren har avvik i planheten og skjevheter må forventes. Stedvis knirk i gulvet bemerkes og litt løse gulvbord i gangen. Badet har bemerkninger vedrørende fallforholdet, manglende tetting rundt et rør bak toalettet og enkelte sprekkdannelser. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

DIVERSE
Takhøyde, målt i stuen: 2,63 m.
Port-telefon montert i gang.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.
Vedovn i stuen.
Varmtvannsbereder på kjøkkenet.
Automatiske sikringer.
Stoppekranen er montert bak en inspeksjonsluke i gangen.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat var utplassert.

VVS
- Vanntilførselen i boligen baseres på kobberrør. Stoppekranen er montert bak en inspeksjonsluke i gangen, men denne vender og presser mot en skapseksjon på motsatt side og stoppekranen ble dermed ikke funksjonstestet. Lettere adkomst til stoppekranen må etableres.
- Synlige rørføringer på badet og kjøkkenet generelt. Dokumentasjon på utførelse

foreligger ikke og alderen til røropplegget er i den grad ukjent.

VENTILASJON
Ventilasjonen i boligen baseres primært på en naturlig oppdrift og det er montert en avtrekksventil på badet og i gangen(blendet igjen med gaffateip). Det ble påvist et trekk i ventilen på badet ved papirtest. Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og i ytterveggen på kjøkkenet, disse ventilene bør stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.

EL-ANLEGG
Automatiske sikringer med jordfeilbryter og 40 AMP hovedkurs. Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert. En el-kontroll bør utføres ca. hvert 10. år eller ved et eierskifte.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
- Bad: Overflate vegger og himling: Sprekkdannelser i sement-og silikonfugene. Disse bør etterses og hvis de øker i omfang eller returnerer etter utbedring så kan det tyde på bevegelser i konstruksjonen. Fuktskade på vangen til servantskapet.
- Bad: Overflate gulv: Det ble avdekket områder som hadde et lavere fallforhold enn 1:50 i dusjen og fallet er dermed ikke er iht kravet
på 1:50 i en 80 cm omkrets rundt sluket. Dagens krav til en høydedifferanse på 25 mm kan ikke bekreftes da membranen ikke er synlig ved dørterskelen og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.
- Bad: Membran, tettesjiktet og sluk: Rørgjennomføringen til vannrørene bak toalettet er ikke utført med en mansjett og det er en åpning rundt vannrørene som ikke er tilstrekkelig tettet. Vannsøl mot dette punktet må holdes til et minimum for å unngå innsig
av fukt inn i konstruksjonen. Membranen har passert minimum forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke og utførelsen av membran, sluk etc. kan dermed ikke ettergås.
- Kjøkken: Høy slitasje på benkeplaten rundt kjøkkenvasken, vedlikehold anbefales. Ventilator med kullfilter holder isolert sett til TG 2 iht NS3600. Skapstammen til høyskapet ved kjøkkenvasken har begynt å svulme opp ved benkeplaten. Generell slitasje med hakk/merker må forventes da kjøkkeninnredningen begynner å få høy alder og er brukt.
- Vinduer og ytterdører: Vinduene nærmer seg forventet levetid og en utskiftning må dermed påregnes. Flassende maling på utvendig karm ble observert, vedlikehold anbefales.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: Anlegget er udokumentert og alderen er dermed i stor grad ukjent. Det kan antas at deler av anlegget ble oppgradert i forbindelse med nytt våtrom og kjøkken i 2007. Stoppekranen må gjøres mer tilgjengelig. En luke kan f eks kappes ut i skapstammen til høyskapet på kjøkkenet slik at stoppekranen er tilgjengelig fra riktig side. Stoppekranen ble ikke funksjonstestet på befaringsdatoen grunnet utilstrekkelig adkomst.
- Varmtvannsbereder: Varmtvannsberederen nærmer seg forventet levetid på ca 20 år og utskiftning må dermed forventes.
Strømtilførselen går via en stikkontakt og utskiftning til en fast tilkobling anbefales ved montering av bereder. Waterguard bør monteres da berederen er montert i et rom uten sluk. Dette vil redusere skadeomfanget ved en evt lekkasje.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600. For å lukke avviket så må det monteres en mekanisk vifte, men bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret.

Etasjeskilleren i leiligheten har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Stue: 20 mm.

- Kjøkken: 10 mm.
- Soverom: 15 mm.
Avvikene ble målt punktvis og større avvik en oppgitt kan dermed forekomme. Skjevheter i konstruksjonen forøvrig må forventes da bygget er gammelt. Knirk forekommer i gulvbordene jevnt over. TG 2 settes da avvikene overstiger toleransekravene som er satt i NS3600. Ved ønske om et plant gulv så kan gulvet avrettes med f eks avrettingsmasse.

Innbo og løsøre

Dette medfølger:
- Garderobeskap på soverom.
- Hyller baderom
- Lampe i gang medfølger.

Dette medfølger ikke:
- Reol i stue medfølger ikke, men kan eventuelt selges med bolig etter avtale, samme gjelder sofa og kjøkkenbord, og vaskemaskin/tørketrommel bad.
- Ingen lamper medfølger (bortsett fra lampe i gang).

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

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Boligen varmes opp av elektrisk varme og vedovn i stue.

Elektrisk gulvvarme på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har oppgitt følgende angående strømforbruk:
2024: 5324 kwh på året, strøm 2025: kr 3779 + nettleie kr ca 4200 for året (300-400 i måneden).

Bruker ca 400-500 i måneden på sommerhalvår og ca 1000-1200 månedlig vintermånedene.

Strømkostnader vil alltid variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 254,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, forretningsfører, vaktmestertjenester, nedbetaling av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, , festeavgift m.m.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 156 494,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 625 974,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale om Altibox gjennom Viken Fiber.

Borettslaget

Om borettslaget

- Borettslaget består av 200 andelsleiligheter.
- Forretningsfører er NORIAN Regnskap.
- Borettslaget får levert strømnett fra Elvia As. Egen strømavtale for hver leilighet.
- Fellesvaskeriene finner du i kjelleren til Rosenhoffgata 7 og Dynekilgata 7. For å få tilgang til vaskemaskinene så send en e-post til styret så fikser den som har styrevakt den uka vaskekort og legger vaskekortet i din postkasse. Du vil få en e-post med informasjon om brukernavn og passord. Du registrerer vasketid fysisk på de elektroniske vaskemaskinene eller ved å logge inn her.

Hvordan har selger opplevd driften og informasjonen fra styret?
Svar: Oppleves som et fint og veldrevet borettslag. Flere arrangementer som juletretenning og mulighet for å være med i hagelag.

Opplysning fra styret den 4. mars:
Felleskostnadene ble økt fra 1. februar og det er ikke planlagt økning utover dette i 2025.
Det skal rehabiliteres piper som det startes med til våren men dette vil foreløpig ikke kreve opptak av lån.

Avløpsrør ble fornyet for to tre år siden, ikke planlagt noe utover det på

bad/avløp. Opplysning gitt av styret.

Det er arbeidet med å kartlegge ventilasjonssituasjonen i borettslaget. Borettslaget informerer om at det kun er lov med naturlig ventilasjon og at det ikke er lov med mekanisk avtrekk - dette ødelegger balansen i ventilasjonen for de andre beboerne på samme ventilasjons"system". Vi oppfordrer alle til å sørge for nok tilluft i sin enhet slik at luft naturlig vil sirkulere inn og ut.

LITT HISTORIE
Rosenhof kvartal i Nord for Rodeløkka i bydel Grunerløkka ligger Rosenhoff, et boligstrøk mellom Trondheimsveien og Mailundveien. Bebyggelsen ligger på løkken Rosenhofs grunn. Under og etter den første verdenskrig, da det var stor mangel på boliger i byen, ble det her bygd tre store boligkomplekser, samt Rosenhof skole. Boligkompleksene ble bygd i to perioder, 1914-18 og 1922-25. Til sammen utgjorde dette 354 leiligheter. Boligblokkene lenger nord i området ble oppført før og etter den andre verdenskrig, samt Lilleborg Helsehus, tidligere Lilleborg sykehjem. Borettslaget Rosenhof kvartal I, ofte kalt Rosenhofkomplekset, var det første til å bli bygd. Det ble oppført av kommunen under den første verdenskrig, og ligger mellom Rosenhoffgata, Dynekilgata, Konghellegata og Jørgen Løvlands gate. Det er bygd rundt en indre gård, der det også er en bygning. Komplekset var opprinnelig beregnet på 1200 personer i 1-2 roms leiligheter med kjøkken, opprinnelig uten bad og WC. Det var to fellestoaletter i oppgangene. Husene er utformet i tidens nybarokk, av arkitektene Morgenstierne & Eide. Tekst hentet fra borettslagets hjemmeside.

Forretningsfører
Norian Regnskap AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 19 938,- pr. 01.02.2025

Långiver: Handelsbanken
Lånenummer: 8398.71.25880
Rest lånebeløp: 1 699 123,00
Innfrielsesdato: 03.08.2026
Gjeldende rente: 6,9%

Det er ikke oppgitt at borettslaget har sikringsordning.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et negativt årsresultat på kr. -386 405,- for året 2023.
Regnskapet for 2024 er ikke fremlagt megler.

Se siste årsberetning med regnskap for mer informasjon om dette.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Se husordensregler og vedtekter for mer informasjon.

Dyrehold

Ønsker du å skaffe husdyr må du først søke om dette til styret jrf. Husordensreglene pkt. 14.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 81297058

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 416 kvm (Festetomt)
Borettslaget har en idyllisk og skjermet bakgård som er pent opparbeidet med lekearealer for barn, gressplen, trær, og beplantning, sittegrupper, utegrill om sommeren m.m. I tillegg har borettslaget felleslokale til utleie, med kjøkken og bad som er til beboernes disposisjon. Perfekt for store og små selskaper m.m.

Borettslaget Rosenhof Kvartal 1 betaler en årlig festeavgift på kr 234 718. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag. Festeavgiften ble sist regulert den 1. november 2021. Neste regulering vil bli 1. november 2031. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften. Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. november 2021 og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si
opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36. Fester har rett til å få innløse tomten jf. tomtefestelovens § 32

Adkomst

Adkomst fra indre gårdsrom. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et populært og meget sentralt område på Rosenhoff, med kort vei til byens fasiliteter. Carl Berner og Rodeløkka er nærmeste nabo som tilbyr en rekke restauranter, barer og butikker. Carls er den nye "storstua" på Carl Berner med nesten 3000 kvm. med store og små opplevelser, under ett og samme tak. Fordelt over en kafé & bar, restaurant, uteservering, vinbar, og to store arrangementsrom blir den gamle fabrikken igjen fylt med liv og røre, og vil gi puls til en bydel av Oslo i enorm vekst (https://www.carls.no/).

Flere dagligvareforretninger, kaféer, treningssentre m.m. like i nærheten. Kiwi, Coop Extra søndagsåpen Bunnpris og Rema 1000 er de nærmeste matvarebutikkene. Det er også kort vei til en stor grønnsaksbutikk med et rikelig utvalg.

Det er mange fine og kjente grøntområder i nærheten. Torshovparken og

Torshovdalen er en nydelig park med mye liv på varme solskinnsdager. Grilling, ballspill og aktiviteter for unge og vokse arrangeres gjennom store deler av sommeren. I tillegg skal det etableres ca. 7.100 kvadratmeter med utendørs lekeareal tilhørende barnehagen i SophiesMinde, og uteområdene skal bli et verdifullt supplement til beboere i området. Videre er det kort vei til Kolonihagen og Botanisk Hage som er en av områdets fineste parker. Populære Sofienbergparken ligger en kort spasertur unna.

Det er heller ikke langt til Grünerløkka med sitt mangfold av mennesker, omgivelser og kultur. Olaf Ryes plass og Birkelunden er full av små og sjarmerende butikker, kaféer, restauranter og barer. Her er det et yrende folkeliv de fleste dager i uken med bruktmarked og matmarked på sommerhalvåret.

Bredt tilbud av offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet. T-banen fra Sinsen/Carl Berner mot sentrum/Storo/Vestli. Trikken går på dagtid hvert 3. - 4. minutt mot sentrum og Grefsen. Trikk nr. 17 går fra Trondheimsveien i retning Høyskolen. Busstilbudet inkluderer blant annet rute 30 via sentrum til Huk/Bygdøy og motsatt retning BI og Nydalen. Rute 31 går døgnet rundt fra Fornebu/Snarøya til Tonsenhagen/Grorud. Rute 21 via St. Hanshaugen og Bislett, til Frogner og Tjuvholmen. I tillegg er det buss 23/24 fra ring 3.

Dette er en leilighet som passer godt for deg som ønsker å bo sentralt, med kort vei til "alt".

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1917. I eldre saker fra slutten av 1800 til begynnelsen av 1900- tallet, kan "Ekspedisjonsdokument" anses som en slags brukstillatelse ifølge plan og bygningsetaten. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset av leiligheten og mer eller mindre dagens bruk av arealet. Badet er ikke tegnet inn i de tilgjengelige byggetegningene.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansak:
Saksnr: 202100768
Saken gjelder: Trondheimsveien 197 C med flere - Sinsenterrassen
Byantikvaren foreslår å omregulere Sinsenbyen til boligbebyggelse med hensynssone bevaring kulturmiljø. Det foreslås også andre arealformål for å ivareta godkjent og ønsket bruk av de originale forretningslokalene i gateplan og

to næringsbygg. Planforslaget omfatter hele eller deler av 109 eiendommer og er mellomkrigstidens største private utbyggingsfelt i Oslo. Hensikten med planforslaget er å sikre varig vern av Sinsenbyen med de bygningene, veiene og grøntområdene som sammen danner et helhetlig kulturmiljø, av nasjonal verdi, fra 1930- og 1950- tallet. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Saksnr: 202451391
Saken gjelder: Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - bolig og næring
Neptune Properties AS ønsker, sammen med Daimyo AS, å transformere eiendommene med hensyn til nabolagets, nærområdets, og Oslos beste. Prosjektet har som mål å transformere deler av eksisterende bebyggelse og samtidig oppføre ny bebyggelse (i opptil 12 etasjers høyde). Ønsket er å transformere dagens lukkede næringsvirksomhet til et åpent og tilgjengelig nabolag. Prosjekt innebærer utvikling av boliger, utadrettede funksjoner, arbeidsplasser, grønne utearealer, torg, mulig flerbrukshall, samt styrking av de urbane rommene. Det er satt høye miljø- og arkitektoniske krav til prosjektet og det legges til grunn ombruk av deler av dagens bygningsmasse. Planinitiativet har en utnyttelse på 290 %-BRA, totalt 34 000 kvm BRA. Det foreslås bygg opp til 12 etasjer, totalt 38 meter. Deler av eksisterende bygg foreslås transformert med påbygg. Eksisterende bebyggelse er mellom 3 til 5 næringsetasjer. Det foreslås påbygg og nybygg slik at bebyggelsen blir mellom 8 og 12 etasjer. Planinitiativet kan gi inntil 400 nye leiligheter og 5 500 kvm næring. De vil transformere 90 % av det eksisterende næringsbygget og etablere nye Ibygg
og påbygg, samt e ny bygg mot Hasleveien. Byggehøydene varierer fra 3-10 etasjer. Det planlegges to nye gangveier gjennom området og etablering av et torg mot krysset Sinsenveien x Konghellegata x Olaf Schous vei.

Pågående byggesaker

Det bygges leiligheter på loftet i nabobygget.

Dynekilgata 9 C - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Loftsutbygging. Saksnummer 201615881
Jørgen Løvlands gate 23 C - Bruksendring av boder i kjeller til bolig. Saksnummer 202462801
Jørgen Løvlands gate 23 B - Bruksendring av bod på loft til bad - H0302. Saksnummer 202462011
Jørgen Løvlands gate 23 A - Bruksendring av bod til bad - H0301. Saksnummer 202462853
Jørgen Løvlands gate 21 - Oppføring av seks balkonger. Saksnummer 202456318

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/226/33:
06.11.1951 - Dokumentnr: 414054 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,812
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
MED FLERE BESTEMMELSER
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES

Nye vilkår

06.11.1951 - Dokumentnr: 414054 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,812
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
MED FLERE BESTEMMELSER
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES

Nye vilkår
26.01.1955 - Dokumentnr: 301342 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.1915 - Dokumentnr: 900207 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA TRONDHEIMSVN 160

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
1 offentlig visningsrunde - Utover det 3500,- per visning/overtagelse kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 16 418,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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 6. mars 2025

Megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Megler 2

Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Jørgen Løvlands gate 24B

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Jørgen Løvlands gate 24B
0569 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 25/02/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:226, Bnr: 33
Hjemmelshaver:	Stine Skarpnes Østtveit
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	111
Byggeår:	1915
Tomt:	1417 m²
Kommune:	0301 - Oslo Kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Stine Skarpnes Østtveit
Befaringsdato:	25.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.

OM TOMTEN:
Tomten er bebygd med tilsvarende kvartalsbebyggelse og med en delvis skjermet bakgård. Fellesarealene er opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og sittegrupper.

OM BYGGEMETODEN:
Bygård over 4 etasjer + loft. Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser/flåter. Grunnmur av teglstein. Bærende elementer av teglstein. Etasjeskillere av trebjelker og antatt isolert med stubbloftsleire. Fasaden er pusset og malt. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og tekket med takstein. Vinduer med 2-lags glass og et koblet glass fra 1991.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten ble pusset opp i 2020 med helsparklede vegger og gulvet ble slipt ned. Overflatene fremstår som velholdt og uten særlige bemerkninger foruten normal bruksslitasje. Badet og kjøkkenet ble i 2007 pusset opp av en tidligere eier.
Etasjeskilleren har avvik i planheten og skjevheter må forventes. Stedvis knirk i gulvet bemerkes og litt løse gulvbord i gangen.
Badet har bemerkninger vedrørende fallforholdet, manglende tetting rundt et rør bak toalettet og enkelte sprekkdannelser.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,63 m.
Port-telefon.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.
Vedovn i stuen.
Varmtvannsbereder på kjøkkenet.
Automatiske sikringer.
Stoppekranen er montert bak en inspeksjonsluke i gangen.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat var utplassert.

DOKUMENTKONTROLL:
www.eiendomsverdi.no
www.oslo.kommune.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og oversendte dokumenter.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Heltre gulvbord. Flislagt gulv på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
i følge hjemmelshaver:
2007: Badet ble rehabilitert.
2007: Kjøkkenet og varmtvannsberederen ble montert opp.
2020: Gulvet ble slipt ned og veggene ble helsparklet.
2020: Oppgradert kjøkken med blant annet ny benkeplate, hvitevare og enkelte skapstammer.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
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.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	8	0	0	0	0
2. Etasje	47	0	0	0	47	0
SUM BYGNING	47	8	0	0	47	0
SUM BRA	55					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Stue, kjøkken, gang, bad og soverom.

BRA-e:
Kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod, merket med B18: 8,2 kvm.
Merk at kjelleren generelt fremstår som fuktig og lagring av f eks tekstiler og møbler anbefales ikke.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANDRE MERKNADER:
Vedovn i stuen med tilstrekkelig avstand til brennbart. Metallplate på gulvet foran ildstedet er etablert og har en tilstrekkelig dybde.
Det foreligger en tilsynsrapport fra 2020 hvor det ikke ble avdekket avvik på fyringsanlegget.
Det ble observert sprekkdannelser og mindre avskallinger i pussen rundt gjennomføringen til røykrøret.
Pipeløpet er av teglstein og må være synlig på alle 4 sidene, dvs at pipeløpet kan ikke kles inn med plateprodukter eller f eks glassfibertapet.

TG 2 settes da det ble observert sprekkdannelser og mindre avskallinger i pussen rundt røykrøret. Disse bør utbedres for å unngå at det forekommer større sprekker eller at pussen begynner å skalle av. Hvis pussen på pipeløpet sprekker opp så kan det være et tegn på bevegelser i pipeløpet som må etterses.

Etasjeskilleren i leiligheten har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Stue: 20 mm.
- Kjøkken: 10 mm.
- Soverom: 15 mm.

Avvikene ble målt punktvis og større avvik en oppgitt kan dermed forekomme. Skjevheter i konstruksjonen forøvrig må forventes da bygget er gammelt.
Knirk forekommer i gulvbordene jevnt over.

TG 2 settes da avvikene overstiger toleransekravene som er satt i NS3600. Ved ønske om et plant gulv så kan gulvet avrettes med f eks avrettingsmasse.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Stine Skarpnes Østtveit.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

25/02/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2007 med flislagte vegger og slett himling.
Det ble påvist sprekkdannelser i sement-og silikonfugene på badet, hvor det blant annet forekommer en sprekk i silikonfugen mellom gulv og vegg, bak vaskemaskinen.
Ujevnheter/skygger i overflatene må forventes da overflatene består av mosaikk-flis.
Fuktskader på skapvangen til servantskapet.
Naturlig avtrekk med påvist trekk ved papirtest. Det er etablert en tilstrekkelig luftespalte for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren.
Lufteventilen er ikke festet og sitter løst i ventilåpningen.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.
Det ble ikke påvist unormale sprekkdannelser eller tegn til bom i flis på befaringsdatoen.

Fallforholdet ble målt til å være generelt 1:50 på overflaten, men det ble målt områder som hadde et lavere fallforhold i dusjen og dermed ikke er iht krav.
Høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis ved dørterskelen ble målt til ca 26 mm, men det fremkommer ikke at membranen er ført opp til lik høyde da dokumentasjon på utførelse ikke foreligger.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sluk fra 2007 med tilhørende klemring.
Det ble observert deler av en sveisemembran i sluket, samt klemring.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.
Rørgjennomføringen til vannrørene bak toalettet er ikke utført med en mansjett eller tilsvarende og det er en åpning rundt vannrørene som ikke er tilstrekkelig tettet.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg på kjøkkenet bak dusjen. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2007 og senere oppgradert i 2020 av dagens eier.
Benkeplater av heltre, malt backsplash og slette fronter. Integrerte hvitevarer og frittstående oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter. Enkel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør. Waterguard og komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert ved videre bruk.

Merknader: Høy slitasje på benkeplaten rundt kjøkkenvasken, vedlikehold anbefales.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Det ble ikke påvist særlige sprekkdannelser eller unormale skader på overflatene på befaringsdatoen.
Innvendig dør mot soverommet må forventes å være original.

Merknader: Knirk i gulvet og ujevnheter forekommer. Noe løse gulvbord i gangen.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass + et koblet glass, produsert i 1991.
Inngangsdør med dørpumpe og B-30/35db brann-og lydklassifisering.
Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.
Utvendig karm på vinduene har noe flassende maling og generelt vedlikehold anbefales.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførselen i boligen baseres på kobberrør. Stoppekranen er montert bak en inspeksjonsluke i gangen, men denne vender og presser mot en skapseksjon på motsatt side og stopekranen ble dermed ikke funksjonstestet. Lettere adkomst til stoppekranen må etableres.
Synlige rørføringer på badet og kjøkkenet generelt. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke og alderen til røropplegget er i den grad ukjent.

Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.
Det foreligger ikke en byggesak hos Oslo kommune vedrørende utskiftninger av avløpene og det er ukjent om avløpene har blitt rehabilitert/skiftet ut siden byggeåret.

Merknader: Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år. Utskiftning til rør-i-rør anbefales i forbindelse med neste rehabilitering av våtrommet.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Beredrens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 76 liter fra 2007, plassert i nedre del av høyskapet på kjøkkenet.
Strømtilførselen går via en stikkontakt iht datidens krav. Dagens krav er at strømtilførselen går via en fast tilkobling for å redusere risikoen for varmgang og brann.
Sikkerhetsventilen er koblet til et avløp under kjøkkenvasken. En waterguard er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert for å redusere skadeomfanget ved en evt lekkasje.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen i boligen baseres primært på en naturlig oppdrift og det er montert en avtrekksventil på badet og i gangen(blendet igjen med gaffateip). Det ble påvist et trekk i ventilen på badet ved papirtest.
Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og i ytterveggen på kjøkkenet, disse ventilene bør stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det ble ikke fremvist en eller flere samsvarserklæringer for utførte arbeider og det elektriske anlegget har ukjent historikk vedrørende vedlikehold, utskiftninger og kontroll.
Automatiske sikringer med jordfeilbryter og 40 amp hovedkurs. Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert.

Merknader: Anlegget er i stor grad udokumentert og en el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.
En el-kontroll bør utføres ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset av leiligheten og mer eller mindre dagens bruk av arealet.
Badet er ikke tegnet inn i de tilgjengelige byggetegningene.

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførte arbeider i boligen. Oppgraderingene som ble utført i 2020 ble utført på egeninnsats i følge hjemmelshaver.
Badet og kjøkkeninnredning ble pusset opp av en tidligere eier.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Sprekkdannelser i sement-og silikonfugene. Disse bør etterses og hvis de øker i omfang eller returnerer etter utbedring så kan det tyde på bevegelser i konstruksjonen.
Fuktskade på vangen til servantskapet.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det ble avdekket områder som hadde et lavere fallforhold enn 1:50 i dusjen og fallet er dermed ikke er iht kravet på 1:50 i en 80 cm omkrets rundt sluket.
Dagens krav til en høydedifferanse på 25 mm kan ikke bekreftes da membranen ikke er synlig ved dørterskelen og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Rørgjennomføringen til vannrørene bak toalettet er ikke utført med en mansjett og det er en åpning rundt vannrørene som ikke er tilstrekkelig tettet. Vannsøl mot dette punktet må holdes til et minimum for å unngå innsig av fukt inn i konstruksjonen.
Membranen har passert minimum forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke og utførelsen av membran, sluk etc kan dermed ikke ettergås.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Høy slitasje på benkeplaten rundt kjøkkenvasken, vedlikehold anbefales.
Ventilator med kullfilter holder isolert sett til TG 2 iht NS3600.
Skapstammen til høyskapet ved kjøkkenvasken har begynt å svulme opp ved benkeplaten.
Generell slitasje med hakk/merker må forventes da kjøkkeninnredningen begynner å få høy alder og er brukt.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduene nærmer seg forventet levetid og en utskiftning må dermed påregnes.
Flassende maling på utvendig karm ble observert, vedlikehold anbefales.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Anlegget er udokumentert og alderen er dermed i stor grad ukjent. Det kan antas at deler av anlegget ble oppgradert i forbindelse med nytt våtrom og kjøkken i 2007.
Stoppekranen må gjøres mer tilgjengelig. En luke kan f eks kappes ut i skapstammen til høyskapet på kjøkkenet slik at stoppekranen er tilgjengelig fra riktig side.
Stoppekranen ble ikke funksjonstestet på befaringsdatoen grunnet utilstrekkelig adkomst.

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen nærmer seg forventet levetid på ca 20 år og utskiftning må dermed forventes.
Strømtilførselen går via en stikkontakt og utskiftning til en fast tilkobling anbefales ved montering av bereder.
Waterguard bør monteres da berederen er montert i et rom uten sluk. Dette vil redusere skadeomfanget ved en evt lekkasje.

6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600.
For å lukke avviket så må det monteres en mekanisk vifte, men bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Jørgen Løvlands gate 24B

Nabolaget Rosenhoff - vurdert av 166 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	10 min 0.7 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	589 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	295 elever, 24 klasser	14 min 1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	504 elever, 32 klasser	16 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	19 min 1.4 km
Hersleb videregående skole		22 min

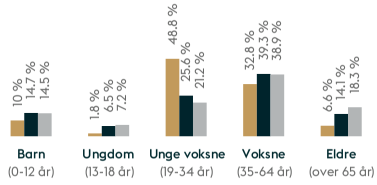
Offentlig transport

Rosenhoff	Linje 17	2 min 0.2 km
Rosenhoff	Totalt 7 ulike linjer	2 min 0.2 km
Carl Berners plass	Linje 5	8 min 0.6 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	21 min 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.7 km

Barnehager

Dynekilen barnehage (1-5 år)	138 barn	3 min 0.2 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år...	84 barn	4 min 0.4 km
Støperiet barnehage (1-5 år)	202 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rosenhoff	1 555	1 027
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk

Sport

Rosenhoff	2 min
Torshovdalen	5 min
SATS Carl Berner	4 min
Fresh Fitness Sinsen	4 min

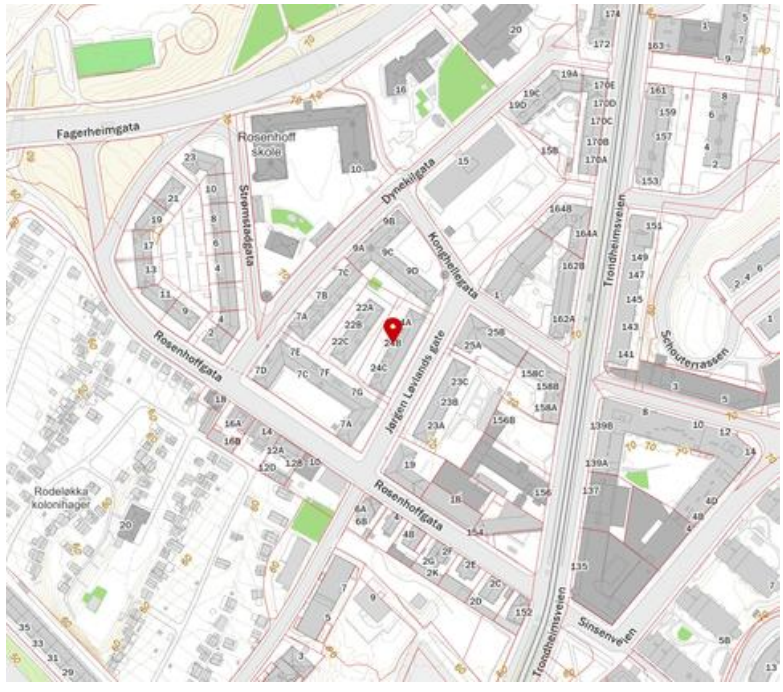
«Polig, fint, nært det meste.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Østtveit, Stine Skarpnes	9578-5994-4-496940	2025-02-27 17:53:29

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
27. feb. 2025

Oppdragsnummer
29-0055/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jørgen Løvlands gate 24B, 0569 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Stine Østtveit

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. april 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 81297058
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge egenerklæring fra forrige eier: Bad ble oppført/oppusset i 2007, med nye rør. Før min tid og har dessverre ikke navn på firma. Oppgradert nytt lysrør av forrige eier ca 2016, sjekk toalett av rørlegger 2019. Gnisten installasjon + Rørleggersentralen. Kontroll varmtvannstank i 2019 av Rørleggersentralen.

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

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

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

Beskriv: Har ved en anledning kommet inn vann ved vedovn under tungt regn. Usikker årsak.

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)
Ja

Beskriv: Generelt fuktig luft i kjellerbod.

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?
Ja

Beskriv: Generelt litt skjevhet/ujevne gulv. Noen merker og slitasje på gulv, litt fargeendring etter vannsøl på gulv ved vedovn.

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.
Ja

Beskriv: Observert sølvkre på bad ved noen anledninger.

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal oppgitt i tilstandsrapport fra 2025 som finnes i salgsoppgaven.

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

Eventuell kommentar: Kan høre med megler eller besøke borettslagets nettside for å sjekke dette, men kjenner ikke til noe ved denne dato.

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0055/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Østtveit, Stine Skarpnes	**2025-02-27**

Identifikasjon

bankID Østtveit, Stine Skarpnes

SIGNICAT

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

NORIAN

Sagene Eiendomsmegling AS
Postboks 11 Vålerenga
0626OSLO

Deres ref.: 29-0055/25
Vår ref.: 121-1-111/8620
Dato: 22.02.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Borettslaget Rosenhof kv I.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Borettslaget Rosenhof kv I**
Organisasjonsnummer:	962036546
Gårds- og bruksnummer:	226 / 33
Seksjons-/andelsnummer:	111
Adresse:	Jørgen Løvlands Gate 24 B, 0569 OSLO
Eier/medeier:	Østtveit, Stine

NORIAN

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 254,00
Totale felleskostnader per måned:	**kr. 3 254,00**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	**kr. 19 938**
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 12 870

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.71.25880
Rest lånebeløp:	1 699 123,00
Innfrielsesdato:	03.08.2026
Gjeldende rente:	6,9%

NORIAN

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Det er ikke forkjøpsrett i dette borettslaget.
Styregodkjenning:	Nye andelseiere godkjennes av styret. Forretningsfører har fått fullmakt til å godkjenne nye eiere på vegne av styret.
Utleie:	Krever styregodkjenning. Se vedtekter for vilkår for utleie i borettslaget.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 81297058
Dyrehold:	Vennligst se husordensreglene for eventuelle bestemmelser om dyrehold.
Parkering:	Borettslaget disponerer ikke parkeringsplasser.
Internett/TV:	Borettslaget har avtale om Altibox gjennom Viken Fiber.
Oppvarming:	Borettslaget får levert strømnett fra Elvia As. Egen strømavtale for hver leilighet.
Vedlikeholdshistorikk:	Borettslaget driver med rørfornying og dette er pålagt av Oslo kommune. I følge styret skal arbeidene utføres fra kjeller og den enkelte andelseier er selv ansvarlig for sine bad. Det blir i følge styret heller ikke tatt opp noe lån i denne forbindelse, kun en eventuell indeksregulering ved behov.

NORIAN

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 22.02.2025:	kr. 0,00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 385, - inkl. mva (fra. jan 2024)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 385, - inkl. mva. (fra jan. 2024)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 3 750, - inkl .mva (fra jan. 2024)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 3 875, - inkl .mva (fra jan. 2025)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Svein Ivar Johansen
Epost:	RosenhofKV1@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	**Bestilles og leveres via Infoland**
2. Forkjøpsrett	**Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares**
3. Eierskiftemelding	**Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper**
4. Styregodkjenning	**Følges opp av forretningsfører og sendes megler**
5. Ny eierskiftemelding	**Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer**
6. Eierskifte	**Gjennomføres i forretningsførers system**
7. Felleskostnader	**Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)**
8. Eierskiftegebyr	**Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig**
9. Restansesjekk	**Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret**
10. Oppgjør	**Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes**

NORIAN

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

BORETTSLAGET ROSENHOF KV. I – ORDENSREGLER

Andelseier er, i henhold til husleieloven og lagets vedtekter, forpliktet til å overholde følgende fastsatte husordensregler.

1 Hensynsfullhet ved bruk av vaskeri og tørkeplass
Leieboerne må vise gjensidig hensynsfullhet ved bruk av tørkeplass, vaskeri og lignende.

2 Bruk av vaskeriene
Vaskeriene kan benyttes mandag-fredag 0800-2200, lørdag 0800-2000 og søndager og helligdager 1200-2000. Reservasjon av vaskeriet gjøres elektronisk. Hvis den som har tegnet seg ikke har tatt vaskeriet i bruk innen 15 minutter, kan en annen benytte vaskeriet for resten av perioden. Etter bruk skal maskiner rengjøres, lofilter renses og lys slukkes.

3 Tørking, lufting og banking av tøy
Tøy kan tørkes i tørkebåsen ute. Tørking av tøy ute er ikke tillatt på helligdager og offentlige høytidsdager. Lufting og banking av tepper, gangtøy og sengetøy skal skje ute. Det er ikke tillatt å lufte eller banke tepper eller sengetøy i trappeoppganger eller ut vindu.

4 Utlufting av leiligheter
Utlufting av leiligheter må ikke foregå ut mot felles oppgang.

6 Støy
Beboerne må ikke sjenere hverandre med unødig bråk. Lydanlegg benyttes hensynsfullt og avdempet. I tiden fra 2300-0700 skal det være ro både ute og inne. Særlig støyende virksomhet, så som gulvslipning, hamring og boring, må ikke foregå på søn- og helligdager og offentlige høytidsdager og ikke i tiden fra 2100-0800.

9 Avfall
Avfall skal legges i søppelkasser og ikke i fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er ikke tillatt.

11 Forbud mot fuglebrett, blomsterkasser m.m.
Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett, skilt, flaggstenger, blomsterkasser, parabolantenner og lignende i vinduer.

13 Bil- og motorsykkelkjøring
Bil- og motorsykkelkjøring må begrenses til helt nødvendig transport. Parkering er forbudt.

14 Husdyr
Andelseiere er ansvarlig for sitt dyrehold. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de andre beboerne i borettslaget. Dyr må ikke etterlates utendørs uten tilsyn av eier.

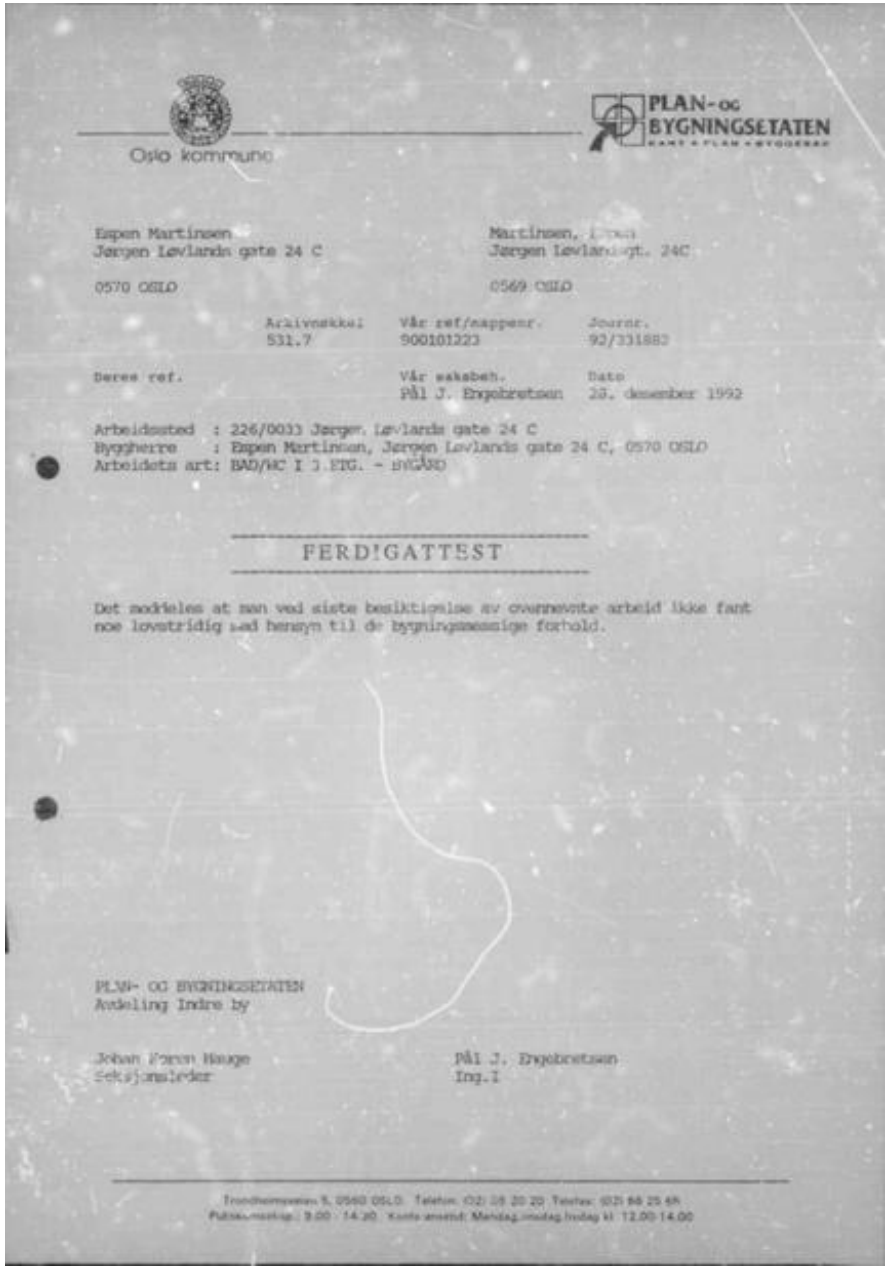
17 Plener og planter
Plener og planter må skjermes så vel sommer som vinter.

18 Påbud fra borettslaget
Leieboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslaget gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og beskyttelse av eiendommen.

19 Ytterdører
Ytterdører inn mot felles oppgang skal være lukket til enhver tid med mindre det er særskilt grunn til at døren skal stå åpen. Særskilt grunn kan da for eksempel være flytting eller bygningsmessige arbeider.

20 Brudd på ordensregler
Brudd på reglene kan gi konsekvenser for eierforholdet.

Vedtatt 03.05.2018



Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Espen Martinsen
Jørgen Løvlands gate 24 C

0570 OSLO

Martinsen,
Jørgen Løvlandsgt. 24C

0569 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	900101223	92/331882

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	28. desember 1992

Arbeidssted : 226/0033 Jørgen Løvlands gate 24 C
Byggherre : Espen Martinsen, Jørgen Løvlands gate 24 C, 0570 OSLO
Arbeidets art: BAD/WC I 3.ETG. - BYGGÅR

FERDIGATTEST

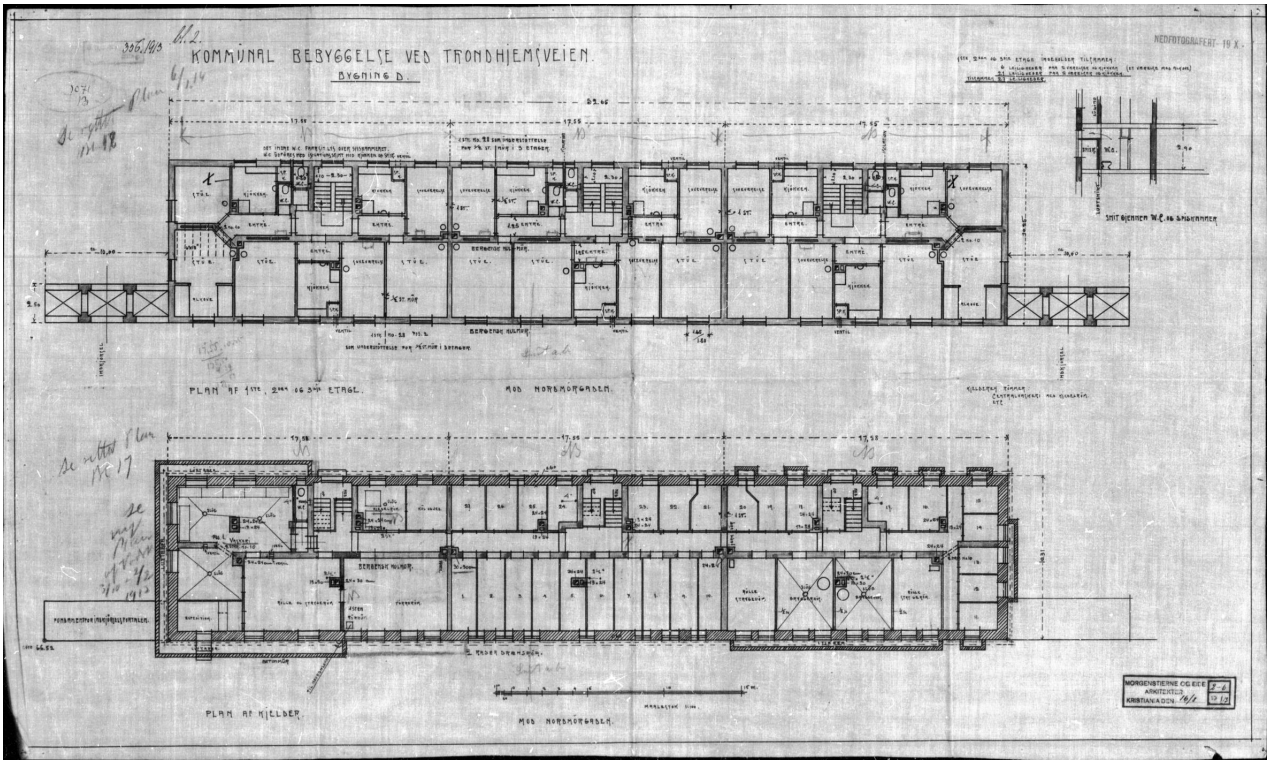
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig ved hensyn til de bygningsmessige forhold.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Fredrik Hauge
Seksjonsleder

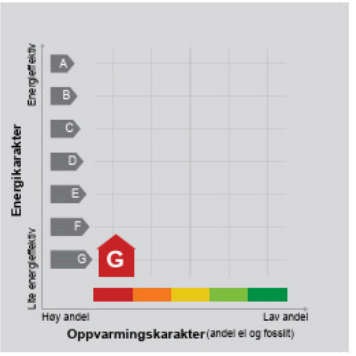
Pål J. Engebretsen
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO Telefon: (02) 05 20 20 Telefax: (02) 66 25 65
Publikumsmottak: 9.00 - 14.30 Kontoransatt: Mandag-onsdag fredag kl. 12.00-14.00


KOMMUNAL BEBYGGELSE VED TRONDHJEMSVEIEN.
BYGNING D.
NEDFOTOGRAFERT 19 X
PLAN AF 1STE. 2DEN OG 3DIE ETAGE.
MOD NORSKMORGENBLM.
SMIT & KIENER W.C. OG BADEKAMMER
PLAN AF KJELDER.
MOD NORSKMORGENBLM.
NORSK ETERNIT CO. A/S
ARKITEKTEN
KRISTIANIA

ENERGIATTEST

Adresse	Jørgen Løvlands gate 24B
Postnummer	0569
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	226
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80559887
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-85743
Dato	27.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Tidsstyring av panelovner**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Montering tetningslister**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1915
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak 3: 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 utendørs

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Reduser 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utetheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utetthеter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utetheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utetthеter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Protokoll for ordinær generalforsamling 2024
i Borettslaget Rosenhof kv I org.nr. 962036546

Møtedato:	onsdag, 29. mai 2024
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Borettslaget Rosenhof kv 1
Møtet ble åpnet av:	Styreleder

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Lars Henrik Moberg foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Lars Henrik Moberg foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Peder S. Søndenå foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
33 andelseiere
10 fullmakter
Totalt 43 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

Shohreh Kheirati og et medlem fra styret stilte som tellekorps til generalforsamlingen

2. Styrets årsrapport for 2023
Styrets årsrapport for 2023 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2023
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Budsjett for 2024
Styret orienterte om budsjettet for 2024. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: a7831b11-4894-453d-b179-c853cd848d6e

5. Godtgjørelse til styret
Det ble foreslått honorar til styret på kr. 340.000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Lars Sjølli Grimstad	På valg: 2024
Styremedlem	Sofie Solnes	På valg: 2024
Styremedlem	Kjersti Lindheim	På valg: 2024
Styremedlem	Hanne Bendixen	På valg: 2024
Styremedlem	Svein Ivar Johansen	På valg: 2024
Varamedlem	Neslihan Cin	På valg: 2024

Valg:
Kandidater til styreverv:
Som kandidat til styreleder vervet stilte Svein Ivar Johansen
Svein Ivar Johansen ble valgt til styreleder for to år.
Som kandidater til styremedlem verv stilte:
Adiele Helen Kruger Arukwe
Adiele Helen Kruger Arukwe valgt som styremedlem for to år
Ida Bjørvik
Ida Bjørvik valgt som styremedlem for to år
Kjersti Lindheim
Kjersti Lindheim valgt som styremedlem for ett år
Kirsti Fagerhaug
Kirsti Fagerhaug valgt som styremedlem for to år
Neslihan Cin stilte til valg som varamedlem og ble valgt for ett år

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Svein Ivar Johansen	På valg: 2026
Styremedlem:	Adiele Helen Kruger Arukwe	På valg: 2026
Styremedlem:	Ida Bjørvik	På valg: 2026
Styremedlem:	Kirsti Fagerhaug	På valg: 2026
Styremedlem:	Kjersti Lindheim	På valg: 2025
Varamedlem:	Neslihan Cin	På valg: 2025

Kandidater til valgkomite:

Monika Birkeland ble valgt til valgkomite

Vedtak: Godkjent

Document ID: a7831b11-4894-453d-b179-c853cd848d6e

7. Innkomne saker

7.1. Endring av vedtekt

Forslagsstiller: Andelseier 221 & 224

Forslagsstillers saksfremstilling:

Vi melder inn et forslag om omformulering av første avsnitt av punkt 4.2 'Andelseierens vedlikeholdsplikt' i Borettslagets vedtekter, under kapittelet 4 Bruksrett og Vedlikehold. Vi er to arkitekter som har sett på denne formuleringen sammen med fagpersoner og advokater innen eiendomsrett, og vil argumentere for at dette avsnittet har flere vesentlige utfordringer.

Ansvarsfordelingen som beskrives i dette punktet i våre vedtekter samsvarer ikke med den anbefalte formuleringen i Borettslagslovens §5-12. Det er lovlig for hvert enkelt borettslag å endre på ansvarsfordelingen under denne paragrafen, men vi mener at måten det står i våre vedtekter i dag er svært uheldig både for alle andelseiere, for borettslaget som helhet og byggenes fremtidige funksjon og vedlikehold.

Siterer punkt 4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt i våre vedtekter:

"Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, dører, rør, ledninger, inventar, utstyr, sikringsskap, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, vinduer, ytterdør, sikringsskap eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier som har bygget/ bygger eller ombygger våtrom må være særlig aktsom ved planlegging og utførelse. Arbeidet skal utføres etter våtromsnormen. Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes av andelseieren selv eller dennes rettsetterfølger.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagsloven § 5-13 og 5-15.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier. Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt. 4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt."

Document ID: a7831b11-4894-453d-b179-c853cd848d6e

Det første avsnittet beskriver hva vi som andelseiere har ansvar for vedlikehold, nødvendig reparasjon eller utskiftning av, og er basert på Borettslagslovens §5-12. Forskjellen er at i borettslagets versjon er et svært viktig ', men ikke' tatt bort før 'vinduer, ytterdør, sikringsskap eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledningen som er bygget inn i bærende konstruksjoner.'

Siterer fra Borettslagslovens §5-12 (3):

"(3) Vedlikehaldet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, men ikkje utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar."

Med andre ord betyr dagens formulering at vi som andelseiere har ansvar for vedlikehold og potensielt reparasjon eller utbytte av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør som ligger inne i disse bærende konstruksjonene. For å eksemplifisere hva slags konsekvenser dette kan ha for deg og meg; her er tre potensielle scenarier:

- Du bor i en leilighet i første etasje. Fukt og setning av bygget har ført til at den bærende ytterveggen begynner å sprekke opp midt i stua i din andel. Om dette ikke ordnes, kan det ha store konsekvenser for bygget. Hvem er ansvarlig? Det er deg.

- Du bor i en leilighet i andre eller tredje etasje, og har en fin bærevegg i tegl leiligheten din. I denne bæreveggen går det et rør med vann under trykk. Røret sprekker, og vannet står ukontrollert. Det fører til vannskade på den bærende veggen, og ikke minst hos naboene under som får vannskader i veggene og himlingene sine. Hvem er ansvarlig? Det er deg - og ikke bare for reparasjonen av røret, men du står ansvarlig for skadene på bæreveggen og overflatene til naboen.

- Du bor i en av loftsleilighetene, og det har blitt en skade på tettingen over taket vårt. Denne skaden har tilfeldigvis oppstått midt i din andel. Du er på ferie, og vannet drypper ned i din leilighet og det stopper ikke der! Det vannskader leiligheten til naboen under, og naboen under der igjen. Og du gjettet rett, dette kan du stilles ansvarlig for, sånn som våre vedtekter er formulert.

Derfor foreslår vi å tilbakeføre det første avsnittet i stor grad til sånn som det står formulert i Borettslagsloven, ved å gjeninnføre det avgjørende 'men ikke' som har blitt tatt ut. Vi mener det er viktig for oss som andelseiere å kunne vite at det er borettslaget som står ansvarlig for de store bygningsdelene. Og det er ikke bare fordi det ville kunne ruinert oss økonomisk om vi sto ansvarlig for dem individuelt, men fordi det er viktig for at byggene våre får det vedlikeholdet de trenger. Bærekonstruksjoner, yttervegger, tak, vinduer og ytterdører er byggenes ytre skall og skjelett som boligene våre befinner seg i, og det er helt avgjørende at dette får nødvendig vedlikehold.

Når ansvaret ligger hos hver enkelt andelseier, kan det fort skje at nødvendig vedlikehold og reparasjon ikke blir utført grunnet manglende kompetanse hos andelseier, vegring mot å

Document ID: a7831b11-4894-453d-b179-c853cd848d6e

si ifra grunnet potensiell økonomisk konsekvens eller at informasjonen ikke overføres ifbm. eierskifte. Det gir også et dårlig utgangspunkt for at styret skal ha oversikten og helhetsbildet på hva som er tilstanden på byggene og hva som bør prioriteres.

Tillegssetningene angående bad og våtrom foreslås beholdt, da det er i alles interesse at alle som pusser opp badene sine gjør det på best mulig måte med tanke på de potensielle konsekvensene av om man ikke gjør det.

Forslag til vedtak
Vi foreslår følgende reviderte formulering:

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, sikringsskap, apparater og innvendige flater inne i boenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskiftning av vinduer, ytterdør, sikringsskap eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier som har bygget/ bygger eller ombygger våtrom må være særlig aktsom ved planlegging og utførelse. Arbeidet skal utføres etter våtromsnormen. Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes av andelseieren selv eller dennes rettsetterfølger. Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier. Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

Vedtak:

Ikke godkjent, med 21 stemmer for og 20 stemmer mot
Vedtak krever kvalifisert flertall

Document ID: a7831b11-4894-453d-b179-c853cd848d6e

Møtet ble avsluttet klokken 1915. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Lars Henrik Moberg	Navn: Peder S. Søndenå

Document ID: a7831b11-4894-453d-b179-c853cd848d6e

Protokoll fra ordinært møte 2024 i Borettslaget Rosenhof kv I, Org. nr.962036546

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

Document ID: a7831b11-4894-453d-b179-c853cd848d6e

2024-05-30 10:17:46 UTC+00:00
Lars Henrik Moberg
bankID
NO BankID - 9f53956d-06cb-4e17-b512-cb871f6ff1ee

2024-06-01 11:56:27 UTC+00:00
Peder Severin Søndenå
bankID
NO BankID - b0777a32-e9d2-477d-990c-27c1d0139e0b

Document ID: a7831b11-4894-453d-b179-c853cd848d6e

NORIAN
a part of ECIT

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING



BORETTSLAGET ROSENHOF KV I

ONSDAG 29. MAI 2024
KL. 18.00

STED:
FELLESLOKALET
BORETTSLAGET ROSENHOF KV 1

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.

Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

ÅRETS MØTE

Styret har besluttet at årsmøtet/generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt. Styret oppfordrer alle beboere til å følge møtereglene, og ber om forståelse for de tiltak som er iverksatt for å følge myndighetenes regler og anbefalinger.

Vel møtt!

Til eiere i Borettslaget Rosenhof kv I

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Møtedato: 29.05.2024
Tidspunkt: 18.00
Sted: Felleslokalet, Borettslaget Rosenhof kv1

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**

   1.1. Valg av møteleder

   1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

   1.3. Registrering av stemmeberettigede

   1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. **STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023**
   Styrets årsrapport for 2023 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets årsrapport tas til etterretning.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2023**
   Årsregnskapet for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet 2023 er revidert av revisjonsselskapet BDO. Revisjonsberetningen følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. **BUDSJETT FOR 2024**
   Styrets budsjett for 2024 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets budsjett tas til etterretning.

5. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   Styret foreslår en godtgjørelse på kr 340.000 for den gjennomførte styreperioden.
   Styret fordeler honoraret internt.

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Lars Sjølli Grimstad	På valg: 2024
Styremedlem	Sofie Solnes	På valg: 2024
Styremedlem	Kjersti Lindheim	På valg: 2024
Styremedlem	Hanne Bendixen	På valg: 2024
Styremedlem	Svein Ivar Johansen	På valg: 2024
Varamedlem	Neslihan Cin	På valg: 2024

Kandidater til styreverv:

Adiele Helen Kruger Arukwe
Ida Bjørvik
Kjersti Lindheim
Svein Ivar Johansen
Kirsti Fagerhaug

Kandidater til varamedlem

Neslihan Cin

Valg av valgkommite

NORIAN
a part of ECIT

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Endring av vedtekt

Forslagsstiller: Andelseier 221 & 224

Forslagsstillers saksfremstilling:

Vi melder inn et forslag om omformulering av første avsnitt av punkt 4.2 'Andelseierens vedlikeholdsplikt' i Borettslagets vedtekter, under kapittelet 4 Bruksrett og Vedlikehold. Vi er to arkitekter som har sett på denne formuleringen sammen med fagpersoner og advokater innen eiendomsrett, og vil argumentere for at dette avsnittet har flere vesentlige utfordringer.

Ansvarsfordelingen som beskrives i dette punktet i våre vedtekter samsvarer ikke med den anbefalte formuleringen i Borettslagslovens §5-12. Det er lovlig for hvert enkelt borettslag å endre på ansvarsfordelingen under denne paragrafen, men vi mener at måten det står i våre vedtekter i dag er svært uheldig både for alle andelseiere, for borettslaget som helhet og byggenes fremtidige funksjon og vedlikehold.

Siterer punkt 4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt i våre vedtekter:

"Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, dører, rør, ledninger, inventar, utstyr, sikringsskap, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, vinduer, ytterdør, sikringsskap eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier som har bygget/ bygger eller ombygger våtrom må være særlig aktsom ved planlegging og utførelse. Arbeidet skal utføres etter våtromsnormen. Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes av andelseieren selv eller dennes rettsetterfølger.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagsloven § 5-13 og 5-15.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier. Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt. 4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt."

Det første avsnittet beskriver hva vi som andelseiere har ansvar for vedlikehold, nødvendig reparasjon eller utskiftning av, og er basert på Borettslagslovens §5-12. Forskjellen er at i borettslagets versjon er et svært viktig ', men ikke' tatt bort før 'vinduer, ytterdør, sikringsskap eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledningen som er bygget inn i bærende konstruksjoner.'

Siterer fra Borettslagslovens §5-12 (3):

"(3) Vedlikehaldet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, men ikkje utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar."

Med andre ord betyr dagens formulering at vi som andelseiere har ansvar for vedlikehold og potensielt reparasjon eller utbytte av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør som ligger inne i disse bærende konstruksjonene. For å eksemplifisere hva slags konsekvenser dette kan ha for deg og meg; her er tre potensielle scenarier:

- Du bor i en leilighet i første etasje. Fukt og setning av bygget har ført til at den bærende ytterveggen begynner å sprekke opp midt i stua i din andel. Om dette ikke ordnes, kan det ha store konsekvenser for bygget. Hvem er ansvarlig? Det er deg.

- Du bor i en leilighet i andre eller tredje etasje, og har en fin bærevegg i tegl leiligheten din. I denne bæreveggen går det et rør med vann under trykk. Røret sprekker, og vannet står ukontrollert. Det fører til vannskade på den bærende veggen, og ikke minst hos naboene under som får vannskader i veggene og himlingene sine. Hvem er ansvarlig? Det er deg - og ikke bare for reparasjonen av røret, men du står ansvarlig for skadene på bæreveggen og overflatene til naboen.

- Du bor i en av loftsleilighetene, og det har blitt en skade på tettingen over taket vårt. Denne skaden har tilfeldigvis oppstått midt i din andel. Du er på ferie, og vannet drypper ned i din leilighet og det stopper ikke der! Det vannskader leiligheten til naboen under, og naboen under der igjen. Og du gjettet rett, dette kan du stilles ansvarlig for, sånn som våre vedtekter er formulert.

Derfor foreslår vi å tilbakeføre det første avsnittet i stor grad til sånn som det står formulert i Borettslagsloven, ved å gjeninnføre det avgjørende 'men ikke' som har blitt tatt ut. Vi mener det er viktig for oss som andelseiere å kunne vite at det er borettslaget som står ansvarlig for de store bygningsdelene. Og det er ikke bare fordi det ville kunne ruinert oss økonomisk om vi sto ansvarlig for dem individuelt, men fordi det er viktig for at byggene våre får det vedlikeholdet de trenger.

NORIAN
a part of ECIT

Bærekonstruksjoner, yttervegger, tak, vinduer og ytterdører er byggenes ytre skall og skjelett som boligene våre befinner seg i, og det er helt avgjørende at dette får nødvendig vedlikehold.

Når ansvaret ligger hos hver enkelt andelseier, kan det fort skje at nødvendig vedlikehold og reparasjon ikke blir utført grunnet manglende kompetanse hos andelseier, vegring mot å si ifra grunnet potensiell økonomisk konsekvens eller at informasjonen ikke overføres ifbm. eierskifte. Det gir også et dårlig utgangspunkt for at styret skal ha oversikten og helhetsbildet på hva som er tilstanden på byggene og hva som bør prioriteres.

Tillegssetningene angående bad og våtrom foreslås beholdt, da det er i alles interesse at alle som pusser opp badene sine gjør det på best mulig måte med tanke på de potensielle konsekvensene av om man ikke gjør det.

Forslag til vedtak
Vi foreslår følgende reviderte formulering:

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, sikringsskap, apparater og innvendige flater inne i boenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskiftning av vinduer, ytterdør, sikringsskap eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier som har bygget/ bygger eller ombygger våtrom må være særlig aktsom ved planlegging og utførelse. Arbeidet skal utføres etter våtromsnormen. Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes av andelseieren selv eller dennes rettsetterfølger. Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier. Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

STYRETS ÅRSRAPPORT 2023
Borettslaget Rosenhof kv I
org. nr. 962036546

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Lars Sjølli Grimstad
Styremedlem	Sofie Solnes
Styremedlem	Kjersti Lindheim
Styremedlem	Hanne Bendixen
Styremedlem	Svein Ivar Johansen
Varamedlem	Neslihan Cin

Kontaktinformasjon

Epostadresse:	RosenhofKV1@styremail.no
Postadresse:	Borettslaget Rosenhof kv I c/o NORIAN Regnskap AS Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost:	faktura.eiendom@norian.no
Fakturadresse post:	Borettslaget Rosenhof kv I C/O NORIAN Regnskap Eiendomsforvaltning Postboks 299 Alnabru 0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

Navn:	NORIAN Regnskap AS
Telefon:	+47 22 91 14 86
Epost:	eiendom@norian.no

Revisor

Navn:	BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer:	81297058

Kommentarer til årsregnskapet for 2023
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører.

Styrearbeid 2023/2024

Styret har digital styrevakt mellom 18-19 hver onsdag utenom ferier og helligdager. På denne styrevakten svarer styret ut eposter og andre henvendelser. Styret er også tilgjengelig på vakttelefon.

I perioden har styret jobbet videre med utomhusplanen for borettslaget. I løpet av sommeren/høsten 2023 ble det lagt brostein og plantet hekk langs Dynekilgaten. Våren 2024 har arbeidet med utomhusplanen fortsatt. Borettslaget har fått ny gartner som har fått ansvaret for å beskjære trær og for å få uteområdene tilbake i gammel stand. I tillegg er nye plantekasser på plass. Fremover vil gartner og vaktmester fortsette arbeidet med uteområdene.

Borettslaget har tatt i bruk et nytt felleslokale som er tilgjengelig for booking. Dette kan gjøres via borettslaget sin nye portal.

Et utleielokale i Dynekilgaten er under oppussing. Her vil det komme et lite verksted med et lite utsalg.

For å unngå feilvarsler på branntavlene i borettslaget har styret i samarbeid med Norsk Brannvern hatt en gjennomgang. Oppdatert informasjon og veiledninger for bruken av tavlene kommer opp i løpet av kort tid.

Borettslagets har videre jobbet med vedlikeholdsplanen, som forventes ferdigstilt i løpet av juni 2024.

Videre har det vært arrangert, dugnader, julegrantenning og utekino. Vedlikeholds spyling og eventuell rens av bunnledning ved behov. Dette for å vedlikeholde avløpsrør i enhetene.

Det er arbeidet med å kartlegge ventilasjonssituasjonen i borettslaget. Vi informerer om at det kun er lov med naturlig ventilasjon og at det ikke er lov med mekanisk avtrekk - dette ødelegger balansen i ventilasjonen for de andre beboerne på samme ventilasjons"system". Vi oppfordrer alle til å sørge for nok tilluft i sin enhet slik at luft naturlig vil sirkulere inn og ut.

Det har blitt jobbet med å utbedre pipeløp der det er nødvendig (pågående).

Styret i Borettslaget Rosenhof kv I

Borettslaget Rosenhof Kv 1
2023

Document ID: 3d77ad2c-43c3-4278-acdb-05a6c4f02ca7

Årsregnskap for Borettslaget Rosenhof Kv 1

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter		7 267 361	6 897 912	7 326 490	7 956 873
Andre inntekter		26 343	75 557	40 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER	1	**7 293 704**	**6 973 469**	**7 366 490**	**7 986 873**
Lønn og personalkostnader	2	376 530	365 120	376 530	402 203
Vaktmestertjeneste		464 946	440 056	459 700	423 000
Renhold		238 223	200 435	182 900	256 600
Kabel-TV/Bredbånd		995 348	993 352	1 076 000	1 042 500
Kommunale avgifter		1 815 280	1 551 493	1 776 900	2 091 100
Strøm og nettleie		231 592	267 401	285 000	230 000
Andre driftskostnader	3	212 413	98 319	100 800	193 600
Reparasjon og vedlikehold	3	1 428 247	499 804	673 900	743 500
Eksterne tjenester	3	260 500	208 843	230 400	261 100
Serviceavtaler	3	137 353	117 689	137 000	143 500
Forsikringer		1 112 138	1 103 174	1 237 700	1 083 500
Andre kostnader	3	431 190	376 750	362 718	396 818
SUM DRIFTSKOSTNADER		**7 703 760**	**6 222 436**	**6 899 548**	**7 267 420**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-410 056**	**751 033**	**466 942**	**719 453**
DRIFTSRESULTAT:		**-410 056**	**751 033**	**466 942**	**719 453**
Finansinntekter		210 794	144 485	0	120 000
Finanskostnader		187 143	146 799	146 900	154 046
SUM NETTO FINANSPOSTER		**23 651**	**-2 314**	**-146 900**	**-34 046**
ÅRSRESULTAT		**-386 405**	**748 719**	**320 042**	**685 407**
Resultat		**-386 405**	**748 719**	**320 042**	**685 407**
Overført til udekket tap		**-386 405**	**0**	**0**	**0**
Overført annen egenkapital		**0**	**748 719**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-386 405**	**748 719**	**0**	**0**

Document ID: 3d77ad2c-43c3-4278-acdb-05a6c4702ca7

Balanse

Borettslaget Rosenhof Kv 1

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Fast eiendom	4	2 035 119	2 035 119
Sum varige driftsmidler		**2 035 119**	**2 035 119**
Sum anleggsmidler		**2 035 119**	**2 035 119**
Kundefordringer		246 564	185 043
Forskuddsbetalte kostnader		122 625	10 376
Sum fordringer		**369 189**	**195 419**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	4 462 861	5 543 926
SUM OMLØPSMIDLER		4 832 050	5 739 345
SUM EIENDELER		**6 867 169**	**7 774 464**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen innskutt egenkapital		49 800	49 800
Sum innskutt egenkapital		**49 800**	**49 800**
Annen opptjent egenkapital		3 364 613	3 751 018
Sum opptjent egenkapital		3 364 613	3 751 018
SUM EGENKAPITAL	6	**3 414 413**	**3 800 818**
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8	2 838 202	3 691 484
Sum annen langsiktig gjeld		**2 838 202**	**3 691 484**
Leverandørgjeld		400 013	124 223
Skyldige offentlige avgifter		100 445	96 010
Annen kortsiktig gjeld		114 097	61 930
Sum kortsiktig gjeld		**614 554**	**282 162**
SUM GJELD		**3 452 756**	**3 973 646**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 867 169**	**7 774 464**

Document ID: 3d77ad2c-43c3-4278-acdb-05a6c4702ca7

Balanse

Borettslaget Rosenhof Kv 1

	Note	2023	2022

OSLO,
Borettslaget Rosenhof Kv 1

Lars Grimstad Styrets leder	Hanne Bendixen Styremedlem	Kjersti Lindheim Styremedlem
Svein Ivar Johansen Styremedlem	Sofie Solnes Styremedlem	

Document ID: 3d77ad2c-43c3-4278-acdb-05a6c4702ca7

Disponible midler

Borettslaget Rosenhof Kv 1

	2023	2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	**5 457 183**	**5 637 446**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-386 405	748 719
Endring langsiktige lån	-853 282	-928 982
B. Årets endring i disponible midler	**-1 239 687**	**-180 263**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**4 217 496**	**5 457 183**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	369 189	195 419
Kontanter og Bank	4 462 861	5 543 926
Omløpsmidler	**4 832 050**	**5 739 345**
Kortsiktig gjeld	-614 554	-282 162
Disponible midler	**4 217 496**	**5 457 183**

Document ID: 3d77ad2c-43c3-4278-acdb-05a6c4702ca7

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 3d77ad2c-43c3-4278-aadb-05a6c4702ca7

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2023
Fakturerte felleskostnader	7 003 884
Fakturert ekstrainnbetalinger	8 400
Utleie fellesareal	246 392
Inntekt leie fellesareal	8 685
Andre inntekter	26 343
Sum driftsinntekter	**7 293 704**

Note 2 Lønnskostnader

	2023	2022
Styrehonorar	330 000	320 000
Arbeidsgiveravgift	46 530	45 120
Sum lønnskostnader	**376 530**	**365 120**

Note 3 Diverse spesifikasjoner

Andre driftskostnader

	2023
Sesongarbeider på uteområder	172 663
Andre driftskostnader eiendom	39 750
Sum andre driftskostnader	**212 413**

Reparasjon og vedlikehold

	2023
Rep. og vedlikehold bygning	575 345
Rep. og vedlikehold vann og kloakk	63 121
Rep. og vedlikehold vaskeri	49 143
Rep. og vedlikehold prosjekt	690 638
Egenandel forsikring	50 000
Sum reparasjon og vedlikehold	**1 428 247**

Document ID: 3d77ad2c-43c3-4278-aadb-05a6c4702ca7

Eksterne tjenester

	2023
Honorar for revisjon	9 785
Andre konsulenthonorarer	47 134
Forretningsførsel og regnskap	144 925
Ligningsoppgaver	54 563
Annen fremmed tjeneste	4 093
Sum eksterne tjenester	**260 500**

Serviceavtaler

	2023
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	137 353
Sum serviceavtaler	**137 353**

Andre kostnader

	2023
Leie container	72 883
Inventar og kontormaskiner	6 393
Kontorrekvisita	3 914
Lisens og systemkostnader	18 655
Telefon	6 404
Kontingent	2 900
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	3 938
Festeavgift	261 043
Bank- og kortgebyrer	11 124
Gebyrer ved purring	3 319
Annen kostnad	37 172
Tap på fordringer	3 114
MVA-kostnader fra inkassoselskap	331
Sum andre kostnader	**431 190**

Document ID: 3d77ad2c-43c3-4278-aadb-05a6c4702ca7

Note 4 Anleggsmiddel

	Bygninger
Anskaffelseskost 01.01.	2 035 119
Tilganger i året	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.	**2 035 119**
Akkumulerte av -og nedskrivninger 31.12.	0
Balanseført verdi 31.12.	**2 035 119**
Årets avskrivninger	0
Sum av -og nedskrivninger	**0**

Tomten eies av boligselskapet. Tomten er bokført til kr. 0,-
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, if. Note om drift og vedlikehold.

Note 5 Drift- og bundne midler

	2023
Driftskonto	1 517 045
Plasseringskonto	2 868 636
Skattetrekkskonto	77 180
Saldo per 31.12.	**4 462 861**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 77 180,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2023 utgjorde kr. 77 180,-

Note 6 Egenkapital

	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	49 800	3 751 018	**3 800 818**
Årsresultat	0	-386 405	**-386 405**
Saldo 31.12.	**49 800**	**3 364 613**	**3 414 413**

Innskutt egenkapital på kr 49 800 består av 209 andeler pålydende kr 238,28.

Note 7 Langsiktig gjeld

	2023
Opprinnelig lånesum	22 450 000
Restlån per 01.01.	3 691 484
Nedbetalt i år	853 282
Restsaldo per 31.12.	**2 838 202**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2026
Renter: 6,856 %

Boligselskapet hadde per 31.12.2023 gjeld på kr 2 838 202,- til kredittinstitusjoner, derav kr 0,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Note 8 Pantstillelse
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2023
Pantelån	2 838 202
Totalt	**2 838 202**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokført verdi:

	2023
Bygninger	2 035 119
Totalt	**2 035 119**

Document ID: 3d77ad2c-43c3-4278-acdb-05a6c4702ca7

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.

SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

Document ID: 3d77ad2c-43c3-4278-acdb-05a6c4702ca7

Vurderer du å selge bolig i 2024?

Som markedsleder i borettslaget de siste 5 årene, tilbyr EIE Sinsen alle beboere i borettslaget kostnadsfri verdivurdering og kr. 5.000,- i rabatt dersom man inngår avtale om salg ila. 2024


Kjersti N. Bråthen


Vincent Mabuza


Ida Brekke Engesveen


Aida Rajic


Siamak Ebrahimi


Harold Mufoncol

Ta kontakt for en hyggelig boligprat og Premium rådgivning
EIE Sinsen | 94 30 30 95 | sinsen@eie.no

EIE eiendomsmegling

BDO

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Rosenhof Kv 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Rosenhof Kv 1.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Penneo Dokumentnøkkel: SPBSJ-DHAEI-QV8D6-T6TMZ-IOAWE-VTGNZ

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SPBS2-DHAEJ-QV8D6-T6TMZ-IOAWE-VTGNZ

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 77.16.xxx.xxx
2024-05-08 09:58:26 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SPBS2-DHAEJ-QV8D6-T6TMZ-IOAWE-VTGNZ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.
- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET ROSENHOF KV. I

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39, sist endret 4.5.2016.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Brl. Rosenhof kv. I. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom:

Gnr.	Bnr.	Adresse:
226	0048	Rosenhoffgaten 7
226	0003	Dynekilgaten 7
226	0004	Dynekilgaten 9
226	0031	Jørgen Løvlands gate 22
226	0033	Jørgen Løvlands gate 24

Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg til andelseiernes felles benyttelse.

1.1.1 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.2 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 200 andeler, pålydende kr 100 pr. andel. Det er knyttet en eller flere andeler til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie andeler i samme bolig, og kun fysiske personer kan være andelseiere[1].

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tyve dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[2]

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan det beregnes et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ingen spesiell forkjøpsrett i borettslaget, men styret skal godkjenne nye andelseiere, jfr. pkt. 2.2.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Andel (-er) gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

[1] Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere. Unntak i brl. § 4-2 går foran vedtekter.

[2] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillelse kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, dører, rør, ledninger, inventar, utstyr, sikringsskap, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, vinduer, ytterdør, sikringsskap eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier som har bygget/ bygger eller ombygger våtrom må være særlig aktsom ved planlegging og utførelse. Arbeidet skal utføres etter våtromsnormen. Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes av andels-eieren selv eller dennes rettsetterfølger.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelsiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelsieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret og fra godkjent leverandør.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Det er ikke tillatt å foreta bygningsmessige endringer av leilighetene uten styrets forutgående tillatelse. Med bygningsmessige endringer forstås ethvert tiltak som kan få betydning for bygningens tilstand og/eller installasjoner, herunder alle tiltak som er søknads- eller meldepliktige tiltak etter plan- og bygningsloven.

Ved fjerning eller nyinstallasjon av ildsted skal styret varsles og brannmur skal bearbeides på forskiftsmessig måte. Styret kan ved inspeksjon kreve arbeidet omgjort dersom det ikke er utført forskiftsmessig. Nyinstallasjon av ildsted skal også varsles brannvesenet for godkjenning.

Arealer av korridor kan selges for innlemming i leilighet. Salg skal godkjennes skriftlig av styret før tiltak iverksettes. Salg av areal i korridor skal kun godkjennes såfremt innlemmingen etter styrets helhetsvurdering ikke forringer korridoren vesentlig. Salg av fellestoalett skal kun godkjennes såfremt toalettet ligger vegg i vegg med den aktuelle leiligheten. Det forutsettes at andre andelseiere eller fremleiere har tilgang til toalett. Eventuelle brukere av fellestoalettet må imidlertid akseptere bytte av fellestoalett med mindre dette medfører urimelig ulempe for brukeren. Det påligger den kjøpende andelseier å bekoste eventuell oppussing av brukerens tilbyttede fellestoalett, slik at dette settes i like god stand som fellestoalettet var på kjøpstidspunktet.

For innlemming av fellesareal i leilighet som omfattes av denne bestemmelse betales den pris pr. kvm. Som til enhver tid er bestemt av generalforsamlingen. Innlemmingen medfører at fordelingsnøkkelen for felleskostander øker i samsvar med de innlemmede kvadratmeter. Alle utgifter i forbindelse med innlemming og bruk av tidligere fellesareal skal bæres av den kjøpende andelseier. Alle arbeider skal utføres fagmessig og i samsvar med god byggeskikk. Det tillegger styret å forestå den praktiske gjennomføringen av dette vedtak.

Det er ikke tillatt å montere elektriske vifter på luftekanalene.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles sosialt og rettferdig mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdiene på boligene eller den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et beløp fastsatt av styret. Endring av beløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering

- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen og varamedlemmer i et år. Borettslaget skal ha et styre bestående av fem medlemmer med like mange varamedlemmer. Styrets medlemmer kan bare velges blant andelseierne eller deres ektefeller eller den andelseieren har felles husstand med. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder og nestleder velges særskilt. Styreleder kan maksimalt gjenvelges i til sammen 3 sammenhengende perioder a 2 år.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret konstituerer seg selv og velger nestleder og sekretær. Styret er vedtaksdyktig når halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

8.2 Forsikring og egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseiers forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

8.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

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 Torshov og Gamle Oslo, 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 boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0055/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Jørgen Løvlands gate 24B 0569 OSLO

Betegnelse: Gnr 226, bnr 33 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no