

Jørgen Løvlands gate 5



Velkommen til

Jørgen Løvlands gate 5



Salgsoppgaven produsert 29. august 2025

ROSENHOFF

Lekker 4R med solrik vestvendt balkong på 10 kvm - Garasjeplass - Heis- VV og fyring inkl. - Utsikt - Lave FK 3.649,-

Prisantydning	9 700 000,-
Omkostninger	243 850,-
Totalpris	9 943 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 649,-
BRA-i	88 kvm
Totalt BRA	92 kvm
Soverom	3
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2011

Ansvarlig megler	Magnus Moestue
Telefon	938 76 619
E-post	m.moestue@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til en fantastisk 4R selveierleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Rosenhoff med balkong og utsikt over Rodeløkkens kolonihager. Gjennomgående planløsning med innbydende entré, hyggelig stue med åpen kjøkkenløsning, tre soverom, flislagt baderom, samt toalettrom. Nærhet til parker, offentlig kommunikasjon og butikker. Kort vei til "alt" Oslo har å by på.

- Lekker 4R leilighet fra 2011 med heis
- Nydelig utsikt over kolonihager og videre mot Holmenkollen
- Solrik vestvendt balkong på ca. 10 kvm
- Store vindusflater som gir rikelig med luft og lys
- Garasjeplass medfølger
- Varmtvann, fyring og fibernett inkludert
- Lave felleskostnader på kr. 3 649,-
- God lagringsplass i kjellerbod og innvendig bod
- Ingen fellesgjeld
- Sykkelparkering
- Gjesteparkering (4 stk)

Arealer og innhold

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

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Entré, gang, bad, toalettrom, tre soverom, stue/kjøkken og innvendig bod.
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 10 kvm.

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

Jørgen Løvlands gate 5, 0568 OSLO



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme


L'ILE
NOIRE














L'ILE
NOIRE






HERGÉ
LES AVENTURES DE TINTIN
L'ILE NOIRE
HERGÉ
LES AVENTURES DE
TINTIN
LE TRÉSOR
RACKHAM LE ROUGE


SIEMENS








H.C. Andersen
Astrid Lindgren
















DeWALT











Informasjon

Jørgen Løvlands gate 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0120/24

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Jørgen Løvlands gate 5, 0568 OSLO
Gnr 227, bnr 583, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Mari Sand Frogner
Adrian Ytterdal

Kjøpesum og omkostninger
9 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
242 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
243 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
256 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 943 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 956 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Om boligen

Byggeår
2011

Etasje
4

Antall soverom
3

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

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Entré, gang, bad, toalettrom, tre soverom, stue/kjøkken og innvendig bod.
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 10 kvm.

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesareal:
- En bod i 1. etasje på ca. 4 m². Merket (14)
- En garasje plass merket (12)
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, gang, stue/kjøkken, baderom, toalettrom og tre soverom.

Takhøyden i stuen ble målt til 2,40 meter.

Entré:
Velkommen inn! Entréen sikrer et godt førsteinntrykk av leiligheten. God plass til sko og yttertøy i skyvedørsgarderobe. Videre er det en svært praktisk, innvendig bod som sikrer rikelig med lagring (det er også en kjellerbod på ca 4 kvm).

Stue/kjøkken:
Leiligheten har en åpen stue/kjøkkenløsning med store vindusflater som gir rikelig med luft og lys. I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende møblement og TV-benk. Herfra er det direkte adkomst til vestvendt balkong på ca 10 kvm med god plass til utemøblement og grill. Det er også svært gode solforhold på balkongen (fra ca kl. 14:00 og helt til solen går ned bak Holmenkollen midtsommer).

Marbodal-kjøkken fra byggeår med åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Av hvitevarer er det integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, micro og kombinert kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

Tre gode soverom:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord samt godt med oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe. Soverommet har store vindusflater som gir rikelig med luft og lys. Soverom to og tre er også av god størrelse og egner seg utmerket som gjesterom, barnerom og/eller kontor.

Baderom og toalettrom:
Flislagt baderom fra byggeår med varme i gulvet og downlights i himling. Baderommet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning (ny Dansani baderomsinnredning fra 2021), speilskap med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

Det er også et praktisk toalettrom som er innredet med vegghengt klosett og servant. Balansert ventilasjon.

Standard

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

TG2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- Utvendig > Vinduer - soverom
- Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt

TGIU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Parkering

Med leiligheten følger en parkeringslpass i garasjeanlegg. Det er heisadkomst til garasjen.

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

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. september 2019

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: Ny badromsinnredning sommer 2021 (speilskap, servant, skuffer, høyskap).
Rørlegger: Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS Elektriker: Elektrikern Majorstua AS.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra byggeår.

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

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? Tilstandsrapport 2025

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Sofies Minde: Totalrenovering pågår. Informasjon per 1.9.2025 på Oslo Kommune sine nettsider er at ferdigstillelse forventes første halvår 2026. Villa

Sorgenfri: Bygget har blitt demontert. Siste nabovarsel ble mottatt Desember 2023 hvor det blant annet ble orientert om at "Det ble 20.4.2023 søkt om rammetillatelse til remontering av Villa Sorgenfri".

Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte

Boligblokk bygget i 2011. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med murverk. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfaltakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

Stue og kjøkken:
- Strings-hylle til venstre over TV
- Bolia case-hyller/skap under TV
- Le Klint vegglampe til høyre over TV
- LP lampe over spisestue
- Knivlist på veggen på kjøkkenet

Hovedsoverom:
- Nattbord x2
- Nattbordslamper x2
- LP Taklampe
- Speil

Kontor:
- Strings-hylle
- Vegglampe

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig, skal han/hun påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av årsmøter og styret.

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

Styret forestår administrative tiltak og kostnader ved utleie og fremleie, og kan kreve et gebyr på kr 1 000,- ved etablering av utleie / fremleie forhold.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn

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

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

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

Oppvarming

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Gulvvarme på baderom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruk i 2024 var på 3 760 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 649,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, fyring, fiberinternett, trappevask, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Herav:

Felleskostnader: 2 314,77

Fjernvarme: 1 108,38

Bredbånd: 225,37

Det faktureres kr. 850,- per måned i felleskostnader for garasjeplassen på en egen faktura.

Eiendomsskatt

Kr 1 818,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se

http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 954 875,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 819 498,- 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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Rodelunden, orgnr. 997495586

Om sameiet

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

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Fellesformue

Kr 20 514,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 7997481

Tomt

Beskrivelse av tomt

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

uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

Carl Berner-krysset og gatene rundt er oppgradert for nesten 300 millioner kroner bl a. for å nedjustere trafikkbelastningen i krysset. Dette kombinert med et økt tilbud av kaféer, serveringssteder og treningssentre har bidratt til å øke områdets popularitet. Her finner du også Kiwi, Coop Mega, Rema 1000, Vinmonopolet, samt døgnåpen Joker. Leiligheten har direkte utsyn til Rodeløkkens kolonihager som har et felles parkområde på toppen med lekeplass. Nærområdet har flere store park- og grøntanlegg, blant dem kan vi nevne Torshovdalen, Sofienbergparken, Birkelunden, Akerselva med fine turmuligheter sommer som vinter, samt Botanisk hage som er kanskje Oslos vakreste park. Nye Tøyenbadet som er i gangavstand fra leiligheten åpnet i 2024, og en liten spasertur unna ligger Dælenenga fotballbane og Ishockey-/flerbrukshall (kunstis), samt gangavstand til Schous kulturstasjon med øvingshotell, riksscenen, popsenteret og dans- og teaterskole.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.12.2020.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. 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.

- Plansaker -

Hasleveien 4-6, Sinsenveien 1 og Trondheimsveien 119, 123 og 125 - Bestilling av oppstartsmøte - Boliger og næring
Saksnummer 202550615 - Reguleringssak
Mottatt sak 22.01.2025
Det foreligger en reguleringsplan for eiendommen vedtatt 06.04.16. Planen inneholder noen bevaringsbegrensninger knyttet til tre trehus hvorav ett kunne rives, mens de andre to skulle bestå. Siden planen ble vedtatt er ett av de bevaringsverdige husene brent og verneverdien har gått tapt. Det gjenstår derfor kun ett lite trehus med verneverdi. Dette er en stor og attraktiv tomt og er det første man møter etter Carl Berner, som fonden - eller porten - oppover Trondheimsveien til Sinsen-platået. Denne sterkt eksponerte tomten i bybildet har ligget ubebygget i mange år. Dette skyldes noen uønskede begrensninger i den

gjeldende reguleringsplanen. Blant annet gjelder det de eksisterende trehusene. Av de tre er det kun ett igjen med bevaringsverdi. Kan det da være rimelig at det skal være til hinder for hensiktsmessig utbygging like ved Carl Berner? Hensikten med møtet er å få avklart om det vil være mulig å få innvilget en reguleringsplan for å kunne realisere et etterlengtet og attraktivt prosjekt på tomten og i hht. kommunens vedtak om økt boligbygging og fortetning ved kollektivknutepunktene.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202550615

Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer 202451391 - Reguleringssak
Mottatt sak 31.01.2024
Hensikten med reguleringsplanen er å muliggjøre en transformasjon av dagens lukkede næringsbygg til et åpent og levende bygg med bolig, næring, kultur og servicefunksjoner. For å oppnå dette foreslås ombruk av 90 % av eksisterende bygningsmasse, i tillegg til nye tilbygg, påbygg og ny bebyggelse. Deler av eksisterende bygg skal rives for å etablere to allment tilgjengelige akser gjennom området fra Sinsenveien til Hasleveien. En viktig ambisjon i prosjektet er å etablere et torg mot krysset Sinsenveien x Konghellegata x Olaf Schous vei som vil bidra til å rydde opp området og gi det en tydelig identitet som et nabolagstorg.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202451391

Dælenenggata ved 37-39 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer 201901778 - Reguleringssak
Mottatt sak 01.02.2019
Bakgrunnen for prosjektet er at bydel Grunerløkka har kartlagt et stort behov for omsorgsboliger til personer med kognitiv svikt. Bydelene opplever at personer med kognitiv svikt har en tendens til å bli mer forvirret ved bruk av avlastningsplass/rullerende opphold eller korttidsopphold på Helsehusene, og ser derfor behovet for å tilby mer stabile og langvarige boligløsninger. Hensikten er å realisere et prosjekt bestående av boliger og aktivitetslokaler for 12-16 personer.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201901778

Jørgen Løvlands gate 9 - Gjenoppføring og ombygging - Villa Sorgenfri
Saksnummer 202306815 - Byggesak
Mottatt sak 20.04.2023
Status Rammetillatelse gitt
Utdrag fra rammetillatelse: Søknad om remontering av Villa Sorgenfri må sees i sammenheng med rammetillatelse datert 24.08.2022 for demontering av samme bygning i sak nummer 202200570. I rammetillatelsen ble det stilt vilkår for tillatelse til å demontere, herunder at bygningen blir remontert som en historisk korrekt gjenoppføring i konstruksjon, form, materialer og detaljer. Vi viser til rammetillatelsen for demonteringen for de konkrete vilkårene. Rammetillatelsen åpner for mindre avvik fra opprinnelig utforming etter en konkret vurdering. Det er innledningsvis til denne søknaden avholdt møter mellom søker, tiltakshaver, Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten for å avklare hvordan avvik fra opprinnelige utførelse skal utføres.
Møter og avklaringer i regi av Plan- og bygningsetaten er referatført og sporbare i saken. Endelig vedtak om avvik fra opprinnelig utføres gjøres i dette vedtaket.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202306815

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/227/583/14:
05.09.2011 - Dokumentnr: 703092 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:1
Til og med:
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:99
Bruksrett til 36 biloppstillingsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2011 - Dokumentnr: 834864 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 87/4277

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

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 budaksept.

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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
Nordvik Ekstra (Valgfritt) kr. 12 500,-

Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging (før 14.900,-) kr. 13 600,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 385,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 038,-
Infoland - Kommunale opplysninger kr. 880,-
Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok.) kr. 240,-
Tinglyst sikringsobligasjon kr. 500,-
Ubekreftet utskrift av grunnboken pr. matrikkel kr. 123,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 250,-
Utlegg tilstandsrapport*** kr. 8 000,-

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. 3 625,-.

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 1. september 2025

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Jørgen Løvlands gate 5

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Jørgen Løvlands gate 5, 0568 OSLO
OSLO kommune
gnr. 227, bnr. 583, snr. 14

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



Befaringsdato: 26.08.2025 **Rapportdato:** 27.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1392 **Referansenummer:** KD9631

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen **Vår ref:**

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Jørgen Løvlands gate 5, 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 583
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2011. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2018 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Gulv pusset og lakkert (3Gulv spesialisten AS) + alle vegger (og tak på soverom) malt i 2019 (Art Oppussing AS)
- Ny oppvaskmaskin i 2021
- Ny baderomsinnredning i 2021 (se vedlagt kvittering hos rørlegger og elektriker)
- Byttet lampe over kjøkkenbenk, installert flere stikkontakter på kjøkken, installert dimmere i stue, kjøkken og gang i 2021 og 2023 (se vedlagt)
- Lagt nytt dekke på balkong i 2023 (gjort selv)
- Byttet bryter på avtrekksvifte over komfyr i 2024 (gjort selv)

Opplysninger tilsendt av eier.

Selveierleilighet - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 10 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner e.l med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 113 cm.

Boligblokk bygget i 2011. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med murverk. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfaltakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med prefabrikerte betongelementer. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,40 m.

- Overflater i boligen har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Dette anses som et mindre avvik og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet. Det må påregnes at enkelte overflater kan ha behov for oppussing eller fornyelse som følge av alder og normal bruk.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, micro og kombinert kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

- Det er registrert noe svelling i kanten til benkeplaten ved vask, dette ansees som mindre avvik.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom: Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett og servant. Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

• Det foreligger ikke tegninger

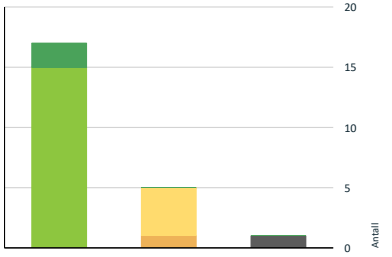
Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Jørgen Løvlands gate 5, 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 583
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

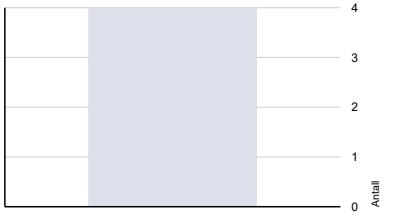
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer - soverom Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2011

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer - soverom

Vindu med 2-lags press glass, prod. 2010.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2010.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags press glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 10 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner e.l med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 113 cm.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2011. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med murverk. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfaltakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med prefabrikerte betongelementer. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,40 m.

- Overflater i boligen har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Dette anses som et mindre avvik og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet. Det må påregnes at enkelte overflater kan ha behov for oppussing eller fornyelse som følge av alder og normal bruk.

Jørgen Løvlands gate 5, 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 583
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører med speil.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Gulvvarme på bad.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD

TG RI Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, micro og kombinert kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

- Det er registrert noe svelling i kanten til benkeplaten ved vask, dette ansees som mindre avvik.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

Jørgen Løvlands gate 5, 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 583
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom: Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett og servant. Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning. Ventilasjonskanaler er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på kanaler skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Vannbåren varme

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

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

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

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

Jørgen Løvlands gate 5, 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 583
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

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

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Jørgen Løvlands gate 5, 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 583
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

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

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesareal:

- En bod i 1. etasje på ca. 4 m². Merket (14)
- En garasje plass merket (12)

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Jørgen Løvlands gate 5, 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 583
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Adrian Gystad Ytterdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	583		14	1264 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jørgen Løvlands gate 5, 0568 OSLO

Hjemmelshaver
Ytterdal Adrian Gystad og Mari Sand Frogner

Eierandel
87 / 4277

Siste hjemmelsovergang

År
2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Jørgen Løvlands gate 5, 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 583
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2025	
2	28.08.2025	
3	28.08.2025	
4	29.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Jørgen Løvlands gate 5, 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 583
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retninglinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Jørgen Løvlands gate 5, 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 583
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KD9631

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ytterdal, Adrian Gystad	9578-5999-4-2262635	2025-09-01 14:02:33
Frogner, Mari Sand	9578-5997-4-415833	2025-09-01 14:15:36

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
1. sep. 2025

Oppdragsnummer
36-0120/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jørgen Løvlands gate 5, 0568 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Mari Sand Frogner, Adrian Ytterdal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. september 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

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: Ny badromsinnredning sommer 2021 (speilskap, servant, skuffer, høyskap).
Rørlegger: Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS Elektriker: Elektrikern Majorstua AS

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra byggeår.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: En liten lekkasje fra ny oppvaskmaskin som ble reparert av leverandør på garanti.

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? Tilstandsrapport 2025

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Sofies Minde: Totalrenovering pågår. Informasjon per 1.9.2025 på Oslo Kommune sine nettsider er at ferdigstillelse forventes første halvår 2026. Villa Sorgenfri: Bygget har blitt demontert. Siste nabovarsel ble mottatt Desember 2023 hvor det blant annet ble orientert om at "Det ble 20.4.2023 søkt om rammetillatelse til remontering av Villa Sorgenfri".

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges 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: 36-0120/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Frogner, Mari Sand	**2025-09-01**	**Ytterdal, Adrian Gystad**	**2025-09-01**

Identifikasjon

bankID Frogner, Mari Sand

Identifikasjon

bankID Ytterdal, Adrian Gystad

Signicat

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

Jørgen Løvlands gate 5

Nabolaget Rodeløkka kolonihager/Carl Berners plass vestre - vurdert av 187 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	11 min 0.8 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	628 elever, 31 klasser	12 min 0.9 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	320 elever, 22 klasser	14 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	417 elever, 28 klasser	13 min 1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	506 elever, 30 klasser	16 min 1.2 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	18 min 1.4 km
Hersleb videregående skole		20 min

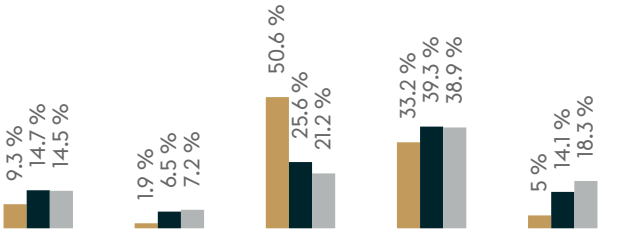
Offentlig transport

Carl Berners plass i Christian...	Totalt 6 ulike linjer	4 min 0.3 km
Carl Berners plass	Linje 17	4 min 0.3 km
Carl Berners plass	Linje 5	7 min 0.5 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	20 min 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.6 km

Barnehager

Dynekilen barnehage (1-5 år)	138 barn	4 min 0.3 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år...	84 barn	5 min 0.3 km
Støperiet barnehage (1-5 år)	202 barn	7 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100

Kvalitet på skolene

Bra 63/100

Naboskapet

Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Tog/t-bane

Sport

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

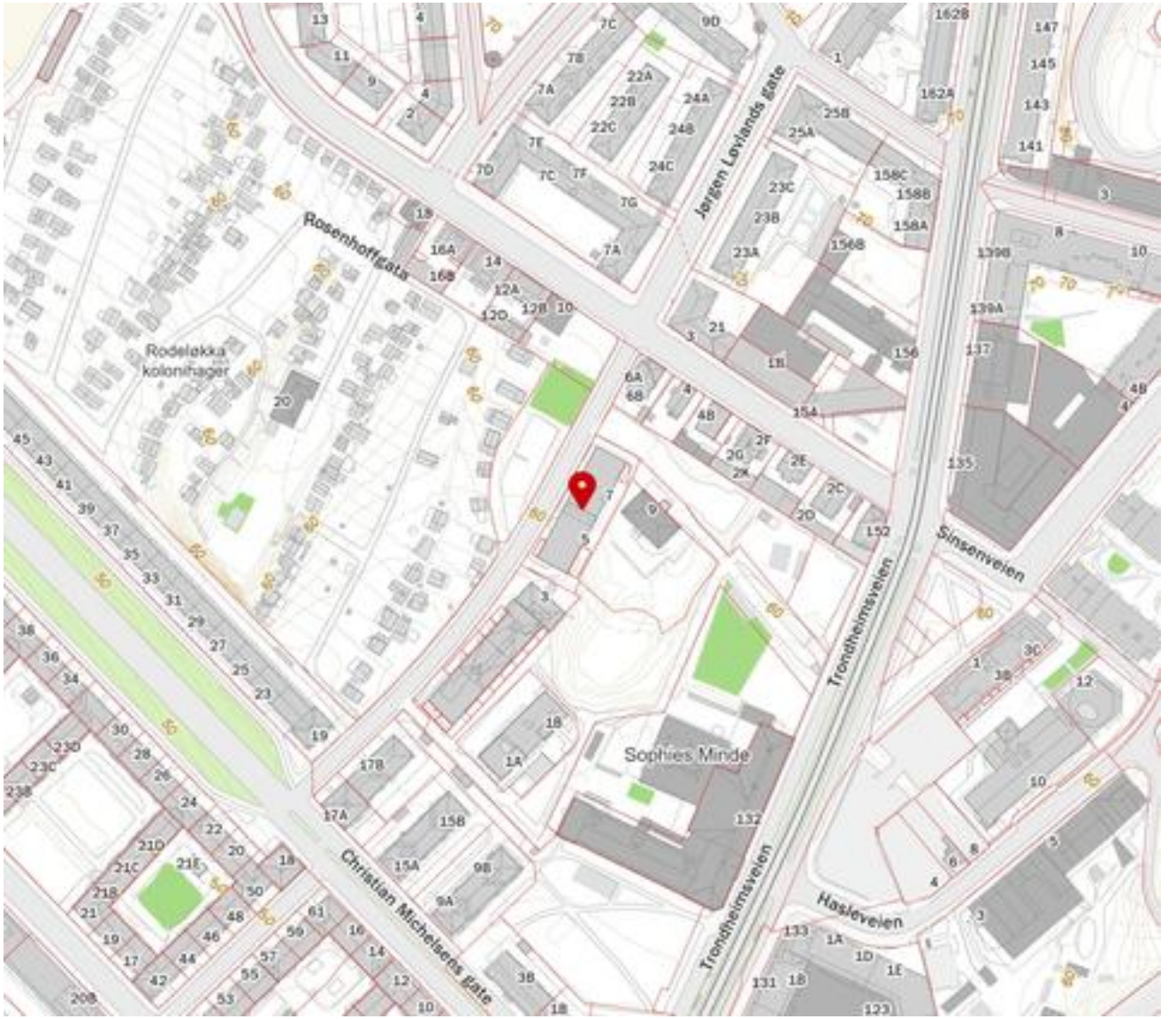
«Gode kollektivmuligheter. Kort vei til Grünerløkka, men lavere boligpriser enn på løkka.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

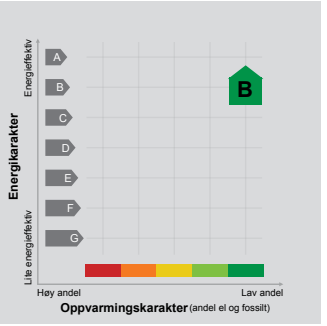
Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Bislett kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

ENERGIATTEST

Adresse	Jørgen Løvlands gate 5
Postnummer	0568
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	583
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300093525
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2025-161865
Dato	29.08.2025



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)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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	2011
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert 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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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: 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 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: 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 13: 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 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: 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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2025
Bruker: Iks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

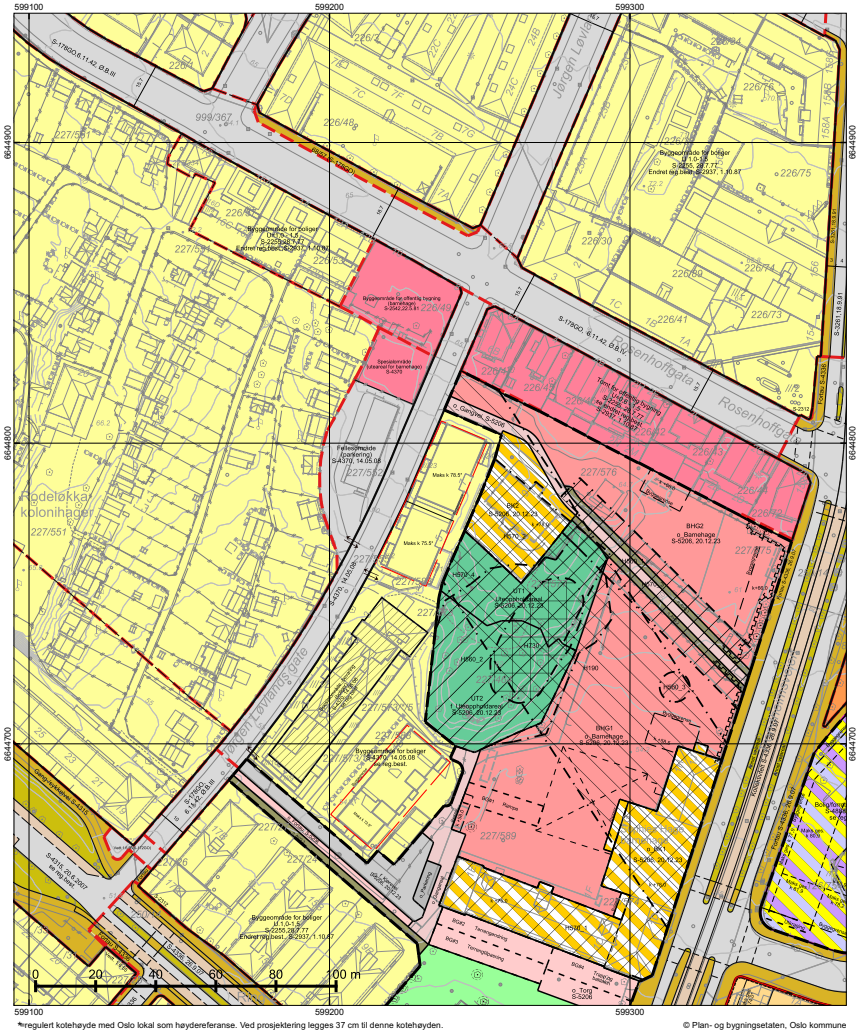
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 330343/ 86517360
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: JØRGEN LØVLANDS GATE 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/583

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2025
Bruker: Iks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 330343/ 86517360
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: JØRGEN LØVLANDS GATE 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/583

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1161 - Barnehage
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1802 - Bolig/forretning/kontor
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2080 - Parkering
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

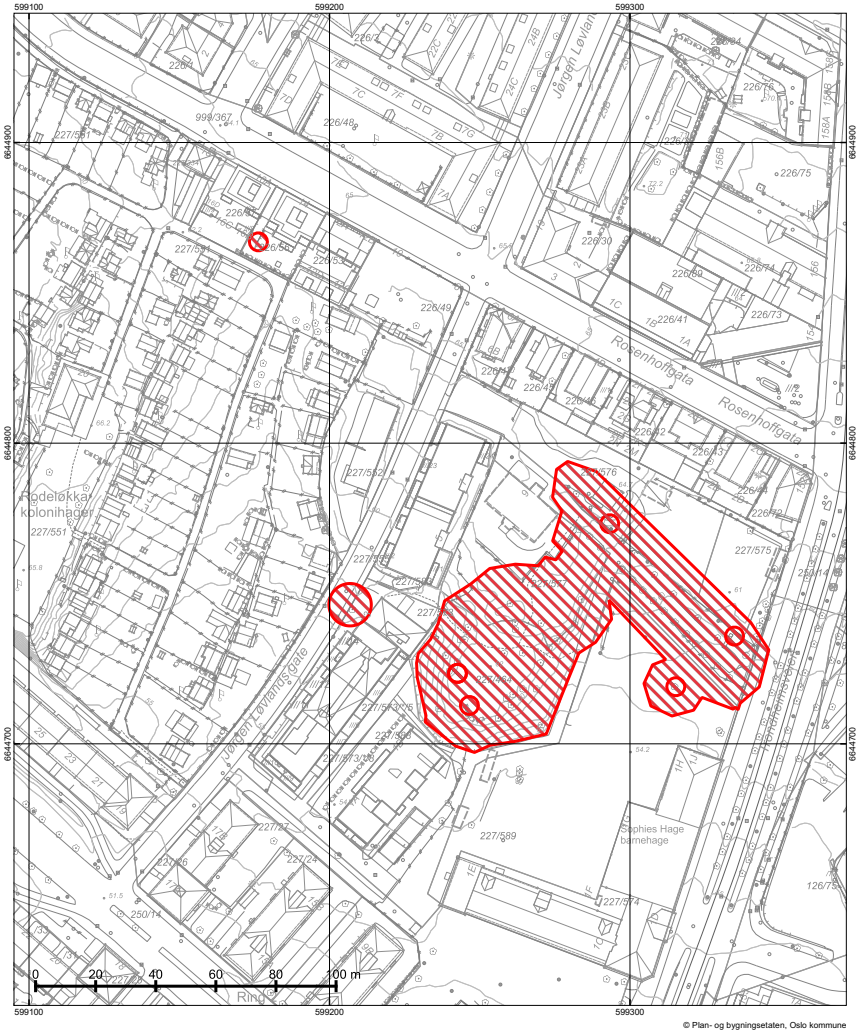
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

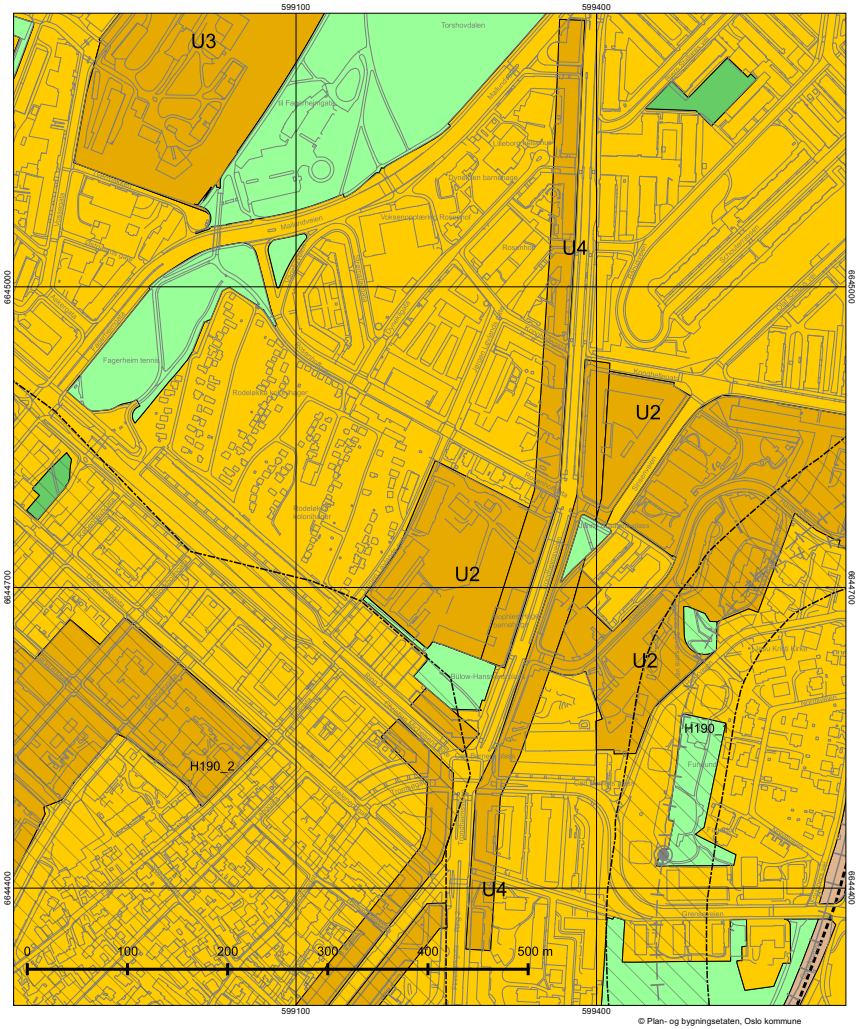
Dato: 21.08.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 330343/ 86517360
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: JØRGEN LØVLANDS GATE 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/583

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



Oslo

Dato: 21.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330343/86517360
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Plan- og bygningsetaten

Oslo

JM Norge AS
Postboks 33
1306 BÆRUM POSTTERMINAL

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

Adresse: JØRGEN LØVLANDS GATE 5 - 7
Tiltakshaver: JM Norge AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 227/464/0/0
Søker: JM Norge AS
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Jørgen Løvlands gate 5 - 7

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

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

Andre forhold

Pålegget om ferdigstillelse av 19.01.2010 er med dette oppfylt.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

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

Sluttrapporten forurenset grunn er behandlet med avvik.

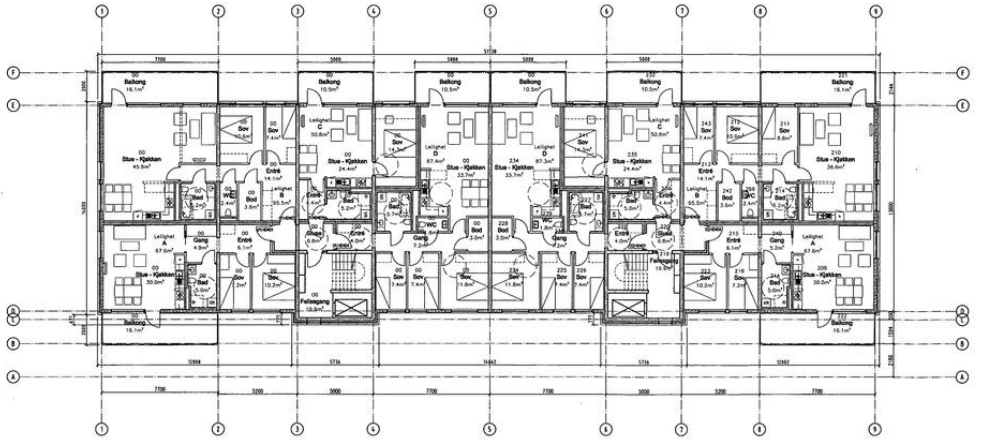
Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

Vedlegg: E-9



MÅLESTOKK 1:200	PROSJEKT NR. 107110	TEGNINGS NR. R_A_10_1_04	REVISJON -

PLAN 4

-

PROSJEKT

RODELUNDEN
Gnr. 227 Bnr. 464
Jørgen Løvlandsgate

Byggholt
Region Oslo - Region Syd - Region Vest

FASE

RAMMESØKNAD

DATO	TEGN	SJEKK	FAGL
12.03.09	CSH	EdE	CSH

PLAN 4

-

MÅLESTOKK	PROSJEKT NR.	TEGNINGS NR.	REVISJON
1:200	107110	R_A_10_1_04	-

COPYRIGHT © 2007 JM NORGE(KLT AS)

BTA	732.5m²
BRA	687.5m²
BRA overdekket	43.1m²

0 5 10 15 25

N

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Lars Nilsen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.nilsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0120/24 . Vår ref.: 2464-1-14 Dato: 19.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Rodelunden
Organisasjonsnr:	997495586
Seksjonseier:	Frogner, Mari Sand
Medeier:	Ytterdal, Adrian Gystad
Leilighetsnummer:	14
Adresse:	Jørgen Løvlands Gate 5, 0568 OSLO
Seksjonsnummer:	14
Gnr.	227
Bnr.	583

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

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

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

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	114,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	20 514,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Aalvik pr. e-post: alexander.aalvik@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET RODELUNDEN

18. mars 2025 kl 1900
Toppetasjen i Jørgen Løvlandsgate 3 - nabobygget

Følgende saker skal behandles:

1. Konstituering

- Registrering av møtedeltagere og godkjenning fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Styrets rapport for 2024

3. Årsregnskap for 2024

4. Revisjonsberetning for 2024

5. Valg av Revisor

6. Fastsettelse av styrets honorar

7. Budsjettforslag 2025

8. Innføring av kameraovervåkning

9. Valg av styre

10. Valg av styreleder

Oslo, 09 mars 2025

Styret i Sameiet Rodelunden

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å være representert ved fullmektig (stedfortreder).

Det blir avholdt beboerinformasjon etter at årsmøtet er ferdig.

2. STYRETS RAPPORT FOR 2024

A. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder;	Terje Røli	- 2 år fra 2024
Styremedlem;	Zong Pu Qian	- 2 år fra 2024
Styremedlem;	Nina Øygard Sandstad-	2 år fra 2023
Styremedlem;	Håkon Skjegstad	- 2 år fra 2023
Styremedlem;	Bettina Martinsen	- 2 år fra 2023

B. GENERELT OM SAMEIET

Eiendommen
Selskapet er et registrert boligsameie og består av 44 boligseksjoner. I kjelleren er det skilt ut 5 næringsseksjoner som inngår i et selvstendig Garasjelag (med eget org nummer og eget styre).

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven, og har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen.

Selskapet eier tomten gnr 227, bnr 583 i Oslo.
Sameiet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997 495 586.

Sameiet har følgende leverandør avtaler.

Fortuna Renhold AS – renhold og vask av trapper og dørmatter i ganger
Kone Care – serviceavtale for heis og heiskommunikasjon samt evakuering fra heis
Schneider Electric – service på Brannalarm systemet for hele Sameiet & Garasjelaget
Watt AS– EL-kontroll for hele Sameiet & Garasjelaget
Elvia – nett leverandør av strømleveranse
GE Strøm – strømleverandør
Hafslund Oslo Celsio AS – fjernvarme leverandør
Oslo Kommune – Kommunale avgifter, vann og renovasjonskostnader
Global Connect - Fiberoptikk leverandør i Sameiet
Tryg Forsikring – forsikringsselskapet til Sameiet
Holst Service & Montering – avtale om service på Ventilasjons systemet.

Det er 2 kvinner og 3 menn i styret.
Sameiet har som intensjon å ha likestilling i styret.

Styret har ikke kjennskap til at virksomheten forurenser det ytre miljøet utover det som er vanlig for tilsvarende sameier.

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

Sameiets revisor er BDO Revisjonsselskap.

Forsikringer
Sameiet bruker forsikringsselskapet **Tryg Forsikring**.
Polise 799 7481. Håndteringen skjer via OBOS sin forsikringsavdeling;
forsikring@OBOS.no

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Tryg Forsikring. Forsikringen dekker bygningen og fellesareal, inkl veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.
Oppstår det skade i leiligheten skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes da til forsikringsavdelingen i OBOS – mail eller på tlf 2286 8398.
Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

HMS
Boligselskap, herunder – sameier, er definert som virksomhet som faller inn under HMS lovgivningen og skal derfor ha kontrollsystem og oppfølging på følgende områder.

- Brannvern
- Byggherreforskrifter ved bygge-/anleggsarbeid
- Elektrisk anlegg og elektrisk utstyr for sameiet

Ansvaret for dette påligger styret som dermed er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden.
I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet, er det styrets plikt å gjøre eier av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har i forhold til brannvern, herunder røykvarsel og slukke-apparat samt å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Samsvarserklæring
I henhold til kravene til samværserklæring for elektriske installasjoner i leiligheter, så har man som sameier ansvar for å ha dokumentasjon på alt som er utført av elektrisk arbeid i leiligheten. Om du ikke kan finne dette, så sjekk i sikringsskapet hvor elektrikere oftest vil legge igjen nødvendig samværserklæring på det som er blitt utført.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukkings-apparat eller brannslange i alle boligene. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer.
Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående. Styret utfører intern kontroll på at dette følges. Den enkelte sameier har ansvar for riktigheten av at leiligheten har det nødvendige utstyr og at de som bor der kan benytte leilighetens slokkeutstyr.

I alle fellesområder i bygget er det installert røykvarslere som er koblet til en varslingskontroll som utløses ved brann og branntilløp. Dette anlegget kontrolleres årlig som en del av en sentral kontrollplan.

Styret gjennomfører brannøvelser årlig i sameiet samt sikrer at eiendommen har riktig og fungerende alarmberedskap.

Sameiet har ikke lån.

Ligningsoppgaver for 2024
Ligningsoppgaver er tilgjengelig på OBOS sin hjemmeside – VIBBO
Informasjonen er også rapportert inn til skattemyndighetene.

C. STYRETS ARBEID

- Styret har under sin periode avholdt 6 styremøter.
  Styret har bestått av de samme personene i mange år, så arbeidet pågår effektivt og sikrer at sameiets oppgaver løses raskt og smidig.
- Det finnes retningslinjer for styrearbeid i Sameiet Rodelunden slik at styrets medlemmer har en veiledning for sitt arbeid.
- Fokus er på kostnadskontroll og sikre at leverandørene leverer god kvalitet samt at avtaleprisene våre er gode.
  Målet er å holde seg på inflasjons-nivået og helst under.
  Det har vært vanskelig under siste året da mange leverandører forsøker å hente inn økte kostander på sine respektive områder.
  Oslo Kommune med vann og avløpsetaten med økning på over 18% for 3'de året på rad.
  Forsikring med økninger på over 20%. Forretningsføring med 8%, og Kone heis på 11% har medført mye arbeid for å presse disse prisene ned igjen. Vi lykkes med noe, men de offentlige avgiftene vedtatt av Oslo Byråd er ikke til å komme unna.

Det som påvirker budsjettet hvert år, er hvordan strøm priser og dermed fjernvarme prisene og volumet utvikler seg. Så dette følger vi veldig nøye opp hver måned for å sikre at vi har kontroll.

- Eikekollen er vår, men på grunn av byggearbeidene i området har vi ikke foretatt oss noe mer enn å holde orden på området.
- Styret foretar HMS-kontroll annenhver uke av eiendommen. Sammen med årlig dugnad sikrer dette at vi har minimalt med vedlikeholdskostnader for sameiet. Forefallende reparasjoner og rydding av fellesområdene skjer fortløpende.
- Service og kontroll av brannvarselsystemet er gjennomgått av Schneider A/S og systemet er godkjent.
- Heisene kontrolleres kvartalsvis av Kone i henhold til service avtale. Oppetiden har vært tilfredsstillende under året.

D. STYRETS PLANER

- Være der for Seksjonseierne for å ivareta og sikre deres interesser, samt skape et godt bomiljø i Sameiet Rodelunden.
- Skape forutsigbare felleskostnader for seksjonseierne. Målet er at fellesutgiftene og husleien ikke skal øke mer enn årlig inflasjon selv om det er utfordrende.
- Oppfølging av løpende avtaler og service kontrakter hvilket betyr at noen må reforhandles og fra tid til annen må vi bytte leverandører.
- God kostnadskontroll og vurdere kostnadsreduseringer der dette er mulig.
- Fortløpende følge strøm og fjernvarme-forbruket samt priser.
- Sikre at reparasjoner og service på eiendommen blir gjort raskt, korrekt og forskriftsmessig.
- Ingen større vedlikeholdsoppgaver er påtenkt det kommende året.

Kommunikasjon med styret.
Styret i Sameiet har egen mail; sameietrodelunden@gmail.com
Der har vi også historisk arkiv. Man kan også nå styret via OBOS systemet - VIBBO.NO
Her finnes det oversikt over din bolig, felleskostnader og annen informasjon..

3. ÅRSREGNSKAP OG REVISJONSBERETNING 2024

ÅRSREGNSKAP OG KOMMENTARER TIL REGNSKAPET

Resultatregnskapet for 2024 viser et resultat på minus +62.174 kroner.
Samlet sett ble kostnadene våre redusert med 3,7% mot budsjett og 3,7% lavere enn i 2023. Vi hadde satt opp et (korrigert) budsjett på + 111 kroner.
Besparingen skyldes i første rekke at strøm og fjernvarmekostnadene ble 5,8% lavere enn det vi hadde budsjettert med. I tillegg ble vedlikeholdet i Sameiet noe rimeligere enn planlagt.

Samlet sett er styret fornøyd med resultatet og styringen vi har hatt på kostnadene våre.

Styret har utarbeidet en grov vedlikeholdsplan for de neste 10 år. Med dagens egenkapital er vi relativt godt rustet for den kommende perioden med hensyn til normalt vedlikehold. Så lenge taket holder seg og heisene er i god stand, ventes ingen større økonomiske vedlikehold.

Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapitalen som styrker seg til 810.042 kroner.

Egenkapitalen noteres skattemessig til den enkelte seksjonseier og inngår i skatteoppgjøret for den enkelte.

Sameiet har 600.000 kroner på langsiktig sparekonto i OBOS banken.

4. REVISJON AV REGNSKAPET 2024

Regnskapet er revidert av BDO Revisjonsselskap. Den er uten bemerkninger og godkjenner styrets arbeid og regnskap for 2024.
Konklusjonen lyder slik;

BDO

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET RODELUNDEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET RODELUNDEN.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

De som ønsker den fulle revisjons rapporten, sender en forespørsel til styret.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET RODELUNDEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET RODELUNDEN.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HNGJI-IZBIK-BDT4X-KZHWY-EIZVE-D612W

5. VALG AV REVISOR

Vi benytter BDO som vårt revisjonsselskap.
Styrets innstilling er å fortsette med BDO i 2025.

6. FASTSETTELSE AV STYRETS HONORAR OG 'ANDRE HONORARER'.

Det innstilles på et samlet styrehonorarer i tråd med vedtak fra tidligere år, og som ble budsjettert med på 95.000 kroner.

Styrehonoraret fordeles basert på den enkeltes deltakelse og oppgaver, samt administrative og forretningsmessig drift som er nødvendig.
Styrelederhonoraret utgjør ca 47% av det samlede honoraret.
I tillegg har styret mottatt en påskjønnelse for HMS oppgaver med et gavekort på 1500 kroner.

7. BUDSJETTFORSLAG 2025

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025.

Budsjettet er utarbeidet i henhold til tidligere prinsipper og har som mål å gi balanse på årsbasis. **Årets budsjett-forslag viser et resultat på minus 19.750 kroner**.

Kostnadene for 2025 er beregnet til 1.766.750 kroner og stiger dermed med 8,2%.

Rammene for de enkelte kostnadspostene er relativt faste for et år av gangen.
Eneste reelle utfordring vi har under året er hvordan fjernvarmekostnadene (hvorav selve prisen er fastsatt til 95% av strømprisen) utvikler seg.
Januar kostnaden i 2025 ble totalt sett 14.000 kroner lavere enn vi budsjetterte. Og februar ser ut til å ha vært mildere enn tilsvarende måned i fjor (og som også hadde en skuddårsdag (+4,3%) – som tilsier at vi burde ha en besparing her også.
Eventuelle utfordringer kommer da ikke før november og desember 2025.

Vannavgiften er budsjettert med +18% selv om byrådet har varslet at de skal økes med 21% (grunnet investeringene i nye vannmagasin / tuneller i Oslo),
Renovasjonsavgiftene stiger kun med 3,5%. Samlet går de offentlige avgiftene 13,5%.
Forretningsførerhonorarer stiger med 6%, mens forsikring øker med 9,2%.

Fordelingen ser slik ut	
Offentlige avgifter	32,1%
Strøm og fjernvarmekostnader	31,4%
Styrehonorarer – inkl arbeidsgiveravgift	6,1%
Fiberoptikk kostnader	6,7%
Vedlikehold & reparasjoner	6,8%

Renhold	6,1%
Forretningsfører og revisjon	5,3%
Forsikringer	5,4%
Samlet utgjør dette	99,9%

Samlede budsjetterte kostnader for 2025 ligger på 1.766.750 kroner.

For å dekke sameiets kostnader økes felleskostnadene 1.741.000 kroner for 2025. Økningen sammenliknet med 2024 blir da på 3,2%.

Den månedlige felleskostnaden er satt ned fra desember 2024 til januar 2025 på grunn av at vi tok igjen et merforbruk på fjernvarmekostnader første halvår 2024.

8. INNFØRING AV KAMERAOVERVÅKING I SAMEIET

Det er sendt ut forslag til innføring av kameraovervåking i Sameiet.

Styret har vurdert de fleste sider ved en slik innføring og vår samlede innstilling er å anbefale årsmøtet om å tilslutte seg dette forslaget. En positiv beslutning av årsmøtet vil innebære at dette blir lagt til i reviderte vedtekter for Sameiet, samt at HMS notatet blir lagt til.

9. VALG AV STYRE FOR 2025

Årsmøtet står fritt å foreslå nye styremedlemmer under selve møtet.
Det er ikke kommet inn forslag fra seksjonseierne.

Det skal i år velges 3 styremedlemmer;

Styremedlem;	Nina Øygard Sandstad	- 2 år fra 2025
Styremedlem;	Bettina Martinsen	- 2 år fra 2025
Styremedlem;	Håkon Skjegstad	- 2 år fra 2025

Nytt styre vil da bestå av;

Styremedlem;	Terje Røli	- 2 år fra 2024
Styremedlem;	Zong Pu Qian	- 2 år fra 2024
Styremedlem;	Nina Øygard Sandstad	- 2 år fra 2025
Styremedlem;	Bettina Martinsen	- 2 år fra 2025
Styremedlem;	Håkon Skjegstad	- 2 år fra 2025

10. VALG AV STYRELEDER FOR 2025

Styrets leder velges hvert år på årsmøtet blant de som allerede er valgt inn i styret i Sameiet Rodelunden.

Oslo, 09 mars 2025

SAMEIET RODELUNDEN
ORG.NR. 997 495 586, KUNDENR. 2464

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Regnskap 2024	Avvik	Budsjett 2025	Avvik
DRIFTSINNTEKTER:							
Innkrevde felleskostnader	2	1 570 044	1 687 065	1 686 980		1 741 000	
Andre inntekter	3	7 000	5 000	3 000		5 000	
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 577 044**	**1 692 065**	**1 689 980**	**-0,1 %**	**1 746 000**	**3,3 %**
DRIFTSKOSTNADER:							
Arbeidsgiveravgifter	4	-15 320	-13 400	-15 387		-13 000	
Styrehonorar	5	-95 000	-95 000	-95 000		-95 000	
Revisjonshonorar	6	-8 181	-9 400	-11 927		-9 500	
Vaktmesterkostnader		-13 650	0	-14 130		0	
Forretningsførerhonorar		-76 015	-80 560	-79 933		-84 000	
Konsulenthonorar		-38 531	0	0		0	
Drift og vedlikehold	7	-156 341	-142 500	-78 564		-108 700	
Forsikringer		-73 143	-79 671	-82 444		-96 300	
Kommunale avgifter	8	-426 450	-491 738	-499 616	**1,6 %**	-567 000	**13,5 %**
Strøm & Fjernvarme	9	-583 460	-550 902	-518 992	**-5,8 %**	-554 000	**6,7 %**
Fiberoptikk		-109 450	-115 780	-115 787		-119 000	
Andre driftskostnader	10	-99 444	-116 000	-120 482		-120 250	
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 694 985**	**-1 694 951**	**-1 632 261**	**-3,7 %**	**-1 766 750**	**8,2 %**
DRIFTSRESULTAT		**-117 941**	**-2 886**	**57 719**		**-20 750**	
FINANSINNTEKTET/-KOSTNADER							
Finansinntekter	11	5 298	3 000	4 497		1 000	
Finanskostnader	12	0	0	-42		0	
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**5 298**	**3 000**	**4 455**		**1 000**	
ÅRSRESULTAT		**-112 643**	**111**	**62 174**		**-19 750**	

Overføringer :

Til opptjent egenkapital	**0**	**62 174**
Fra opptjent egenkapital	**-112 643**	**0**

SAMEIET RODELUNDEN
ORG.NR. 997 495 586, KUNDENR. 2464

BALANSE

	Note	2023	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		66 393	80 255
Driftskonto OBOS-banken		901 497	859 085
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 641	4 804
SUM OMLØPSMIDLER		**972 530**	**944 144**
SUM EIENDELER		**972 530**	**944 144**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		747 869	810 042
SUM EGENKAPITAL		**747 869**	**810 042**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		76 951	42 671
Leverandørgjeld		33 018	8 013
Skyldige offentlige avgifter	13	6 566	6 796
Annen kortsiktig gjeld	14	108 127	76 621
SUM KORTSIKTIG GJELD		**224 662**	**134 101**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**972 530**	**944 144**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Rodelunden

Terje Røli — Bettina Martinsen — Nina Øygard Sandstad

Zong Pu Qian — Håkon Skjegstad

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 046 400
Strøm & Fjernvarme	524 948
Fiberoptikk	115 632
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 686 980**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie gebyrer	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 387
SUM PERSONALKOSTNADER	**-15 387**

er
tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 95 000

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 927

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 149
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 165
Drift/vedlikehold heisanlegg	-45 319
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 528
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 000
Kostnader dugnader	-10 404
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-78 564**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-345 836
Renovasjonsavgift	-153 780
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-499 616**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Strøm	-24 857
Fjernvarme	-494 135
SUM ENERGI / FYRING	**-518 992**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renholdskostnader	-106 792
HMS kontroll	-7 500
Andre fremmede tjenester	-737
Andre kontorkostnader	-314
Bank- og kortgebyr	-2 890
Velferdskostnader	-2 248
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-120 482**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	4 497
SUM FINANSINNTEKTER	**4 497**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-42
SUM FINANSKOSTNADER	**-42**

NOTE: 13
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-4 804
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 992
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-6 796**

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad - forsikringer	-76 621
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-76 621**

VEDTEKTER
FOR RODELUNDEN GARASJELAG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Garasjelagets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer
Vedlikehold av eiendommen er garasjelagets ansvar.
Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Ekstraordinært årsmøte

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

10. Styret

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

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

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

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

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

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

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

Styret gis myndighet til å utarbeide eventuelle ordensregler.

11. Forretningsfører

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

12. Utleie og Salg

Ved utleie av garasjeplass skal styret underrettes skriftlig.

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

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

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

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

13. Vedlikehold / Drift

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

14. Elektronisk utsending av informasjon

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

15. Endring av vedtekter

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

16. Tvister

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

VEDTEKTER
FOR SAMEIET RODELUNDEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Seksjonseieren skal vedlikehold våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

6. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer
Vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

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

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

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

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

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

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

12. Salg / Utleie
Ved salg og utleie av bolig skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes.

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

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

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

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

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

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

SAMEIET RODELUNDEN

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR 2023

FOR SAMEIET RODELUNDEN

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Rodelunden den 19. mars 2024
kl 19.00 i møtelokalene i Jørgen Løvlandsgate nr 3.

Følgende saker ble behandlet:

1 Konstituering

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

16 stemmeberettigete var representert pluss 6 ved fullmakt.
Dette gir at 50% av sameiets eiere var representert

- **Valg av møteleder og møtereferent**

Terje Røli ble valgt som møteleder og møtereferent.

- **Godkjenning av innkalling og saksliste**

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

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

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

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

3. Årsregnskap 2023
Årsregnskap og Balanseregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Regnskapet ble i sin helhet godkjent med et resultat på: - 112.643 kr.
Tapet blir ført mot egenkapitalen i balanseregnskapet og dermed blir egenkapitalen redusert til 747.869 kr.

4. Revisjonsberetning for 2023
Revisor BDO har gitt sin uavhengige revisors beretning og konklusjonen ble lest opp for alle frammøtte sameiere under møtet. Deretter ble revisjonsrapporten tatt til etterretning.

5. Valg av revisor
Besluttet å velge BDO som revisor.

6. Fastsettelse av styrets honorar
Styrets honorar ble vedtatt i henhold til vedtak i fjor og i henhold til budsjett for 2023 på kr 95 000,- pluss arbeidsgiveravgift. Dette ble enstemmig vedtatt.

SAMEIET RODELUNDEN

7. Budsjett 2024
Budsjettet ble gjennomgått i sin helhet og viser et forventet og planlagt resultat på 111 kr.

Etter at budsjettet ble satt opp har sameiet erfart at fjernvarmekostnadene i januar økte med 21% sammenliknet med året før og februar økte med 14% mot fjoråret. Et langt kaldere vær ser ut til å være årsaken til de økte kostandene. Med dette viser de to første månedene av året en overskridelse på budsjettet med hele 40.000 kr. I snitt utgjør dette 1000 kr / leilighet.
Om ikke fjernvarmekostnadene flater ut på styret vurdere å øke fjernvarme felles kostnader med effekt 01 juli

Sameiets økonomi er ellers meget solid.

Etter denne gjennomgangen godkjente årsmøtet enstemmig det framlagte budsjettet.

8. Valg av styre for 2024
Zong Pu Quian og Terje Røli var innstilt som styremedlemmer.

Disse ble enstemmig valgt.
Nytt styre består da av;

Styremedlem	Nina Øygard Sandstad	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Håkon Skjegstad	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Zong Pu Qian	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Terje Røli	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Bettina Martinsen	valgt for 2 år i 2023

9. Valg av styreleder
Det forelå et forslag på valg av styreleder og Terje Røli ble gjenvalgt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling

Møtet ble hevet ca kl 2015

Oslo 20 mars 2024

Signert av Møteleder;

Terje Røli

Terje Røli

Seksjonseier representant;

Nina Øygard Sandstad

Nina Øygard Sandstad

Protokoll fra ordinært årsmøte

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET RODELUNDEN

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

1. Generelt

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

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

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

1.4 Husordensreglene kan endres av sameiermøtet med alminnelig flertall.

2. Orden

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

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

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

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

2.5 Motoriserte kjøretøy kan ikke settes i sykkelbod.

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

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

3. Ro

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

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

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

4. Balkonger

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

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

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

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

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

5. Dyrehold

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

6. Skilt og oppslag

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

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

7. Søppel

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

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

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

8. Parkering

8.1 Utendørs parkering kan bare skje på anviste biloppstillingsplasser.

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

9. Meldeplikt

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/bislett

489 56 666

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: **16 700,-**

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0120/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Jørgen Løvlands gate 5 0568 OSLO

Betegnelse: Gnr 227, bnr 583, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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