

Jørgen Løvlands gate 7



Velkommen til

Jørgen Løvlands gate 7



Salgsoppgaven produsert 11. april 2025

Øvre Grünerløkka

Tilbaketrukket 3r(4*) hjørneleil. på Rosenhoff | 2011 | 17m2 innglasset balkong | Heis | V.v, fjernvarme og fiber inkl

Prisantydning	6 700 000,-
Omkostninger	168 850,-
Totalpris	6 868 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 904,-
BRA-i	68 kvm
Totalt BRA	89 kvm
Soverom	2
Etasje	5

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2011

Megler	Ruben A W Gullie
Telefon	916 73 702
E-post	r.gullie@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Ruben A W Gullie v/Nordvik Grünerløkka har gleden av å presentere en nydelig oppgradert 3-roms selveier fra 2011 i byggets 5. etasje

Leiligheten er lys og romslig med praktisk planløsning. Stor entré med masse oppbevaring og mulighet for kontorplass. Romslig bad, to soverom, samt stor og åpen stue- og kjøkkenløsning. Store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys fra to retninger. Nydelig innglasset balkong på hele 17m^2.

Beliggenheten på attraktive og tilbaketrukne Rosenhoff. Svært sentralt rett ved Carl Berner gir nærhet til et rikt utvalg av kafeer, restauranter og kollektivtilbud. Grøntområder som Rodeløkka kolonihage, Torshovdalen og Ola Narr-parken i umiddelbar nærhet.

*Mulighet for kjøp av garasjeplass

Velkommen til visning!

Arealer og innhold

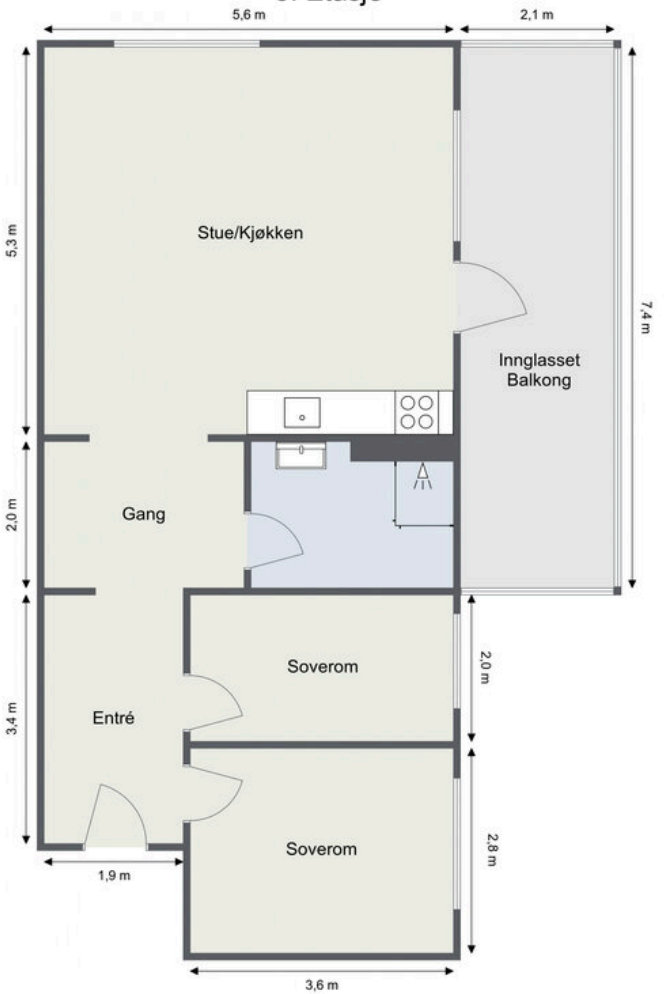
BRA-i:	68 kvm
BRA-e:	4 kvm
BRA-b:	17 kvm
Totalt BRA:	89 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Stue/kjøkken
BRA-b: 17 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 85 kvm.

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

Jørgen Løvlands gate 7, 0568 OSLO
5. Etasje












SAMSUNG


SAMSUNG









Informasjon

Jørgen Løvlands gate 7

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0025/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Jørgen Løvlands gate 7, 0568 OSLO
Gnr 227, bnr 583, snr 36 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Stina Snilstveit, Billy Wilson Plangji

Kjøpesum og omkostninger
6 700 000,- (Prisantydning)
Omkostninger:
167 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
168 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
181 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 868 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 881 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2011

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 4 kvm
BRA-b: 17 kvm
Totalt BRA: 89 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Stue/kjøkken
BRA-b: 17 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 85 kvm.

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

Innhold

5. Etasje: Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Stue/kjøkken, innglasset balkong
Kjeller: Bod

Standard

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av lettbetongelementer.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er fremlagt FDV dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 35 mm.
Det er plastsluk og membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Fuktmåling er foretatt ved/i inspeksjonsluke på bad.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslange og røykvarsler.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
5. ETASJE > BAD
Overflater Gulv:
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 35 mm.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist flere sår/hakk i gulvfliser.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det er ikke behov for tiltak.

TG3:
Ingen.

Parkering

Det er ingen tilhørende garasjeplass som følger boligen, men det er et garasjeanlegg under eiendommen hvor det tidvis selges og leies ut plasser. For mer info, kontakt megler.

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/.

Modernisering og påkostninger

2022- Sliping og lakkering av gulv (Utført av fagfolk- Nordgulv AS)
2022- Nytt kjøleskap og ny vaske- og tørkemaskin i det (nye fra leverandør)
2023-1 Ny lampe i stue
2023- Spesialtilpassede persienner med solskjerming på begge soverom, stue og kjøkken (nye fra leverandør)
2023-2025- malt stue, kjøkken, begge soverom og gang+ alle lister og vinduskarmer (utført selv)
2023- Nye dimmere på begge soverom, stue og kjøkken+ ekstra strømuttak på hovedsoverom (Utført av fagfolk- bolig Elektrikeren)
2024- Ny dimmer på bad+ oppgraderinger i sikringsskap/nye sikringer/ jordfeilmålere (Utført av fagfolk- bolig Elektrikeren)
2024- Ekstra strømuttak på balkong (Utført av fagfolk- bolig Elektrikeren)
2024- Malt panel/fasade utvendig bygg/på balkong (alle i sameiet utførte på egen balkong i samarbeid)
2024- Innglassing balkong (Utført av fagfolk- Lumon AS)
2025- Nye fronter og skuffeseksjoner på kjøkken
2025- Nye lamper i stue (2stk)
2025- Fuget dusj og servant påny da forrige eier hadde gjort dette selv og det ikke så så fint ut
2025- Fjernet kjøkkenøy som var, pusset ned gulvet der den sto og lakket/oljet dette. Lakket/oljet i denne sammenheng også hele gulvet i leiligheten slik at det fikk seg en oppgradering.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1. vet at tidligere eier skiftet dusjdører og servant på badet. Vi fuget pånу i 2025 da tidligere eier ikke hadde gjort det så estetisk fint 2. Eletriker har skiftet termostat og bryterpanel til badet da varmen ikke gikk på i gulv. Det ble da skiftet til en ny dimmer som gjorde at vi kunne regulere varmen og se temperatur/ stille inn på ønsket temperatur slik at den holder gitt temperatur men skrur seg av/regulerer seg når ønsket temperatur er nådd. Dette ble gjort av boligeletrikkeren i slutten på 2024. Skiftet dusjslange i 2025.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er en huseierbok som følger leiligheten. Denne inneholder informasjon om byggningens konstruksjonsprinsipper og hvilke type hvilke materiale som er brukt i leiligheten og bygget forøvrig. Det er JM Byggholt som var prosjektutvikler da bygget og leilighetene kom i 2011.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1. de ble malt utvendig fasade på terrassene til alle leilighetene sommeren 2024.
Dette ble utført av den enkelte leilighet gjennom et samarbeid med sameiet. 2. innglassing av balkong (Utført av fagfolk- Lumon AS) i 2024. ingen egeninnsats.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023- nye dimmere på begge soverom, stue og kjøkken+ ekstra strømuttak på hovedsoverom (Utført av fagfolk- bolig Elektrikeren) 2024-byttet termostat for gulvvarme og bryterpanel. byttet gamle jordfeilautomater og montert ny samleskinner og skrevet ny kursfortegnelse. Lagt opp ny/ekstra stikkkontakt på terrasse slik at det er to uttak der ute (Utført av fagfolk- bolig Elektrikeren).

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
-
Når ble kontrollen utført? Sist i slutten på 2024 da eletrikker var her.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: For de som har garasjeplass har jeg fått beskjed av styreleder i sameiet at man kan instalere el-bil lader. Det følger ikke med egen garasjeplass til leiligheten, så jeg har ikke mer informasjon om dette. Dette må derfor sjekkes opp ved kjøp/leie av garasjeplass.

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.?
- Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med innglassing av balkong så søkte man fasadeendring til kommunen og fikk godkjent dette. Dette ble gjort av Lumon AS som var selskapet som hadde ansvar for innglassing av balkong. Det ble ikke gjort noe av eletrikker i denne forbindelse, slik at samsvarserklæring var derfor ikke aktuelt. Ellers kjenner jeg ikke til noen endringer.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv: Det er noen hakk i fliser på bad- dette skjedde under forrige eier, usikker på hva det kommer av. Det har vært slik de årene vi har bodd her, og ikke blitt større el flere hakk etc.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Nei
Eventuell kommentar: Det er en del helling på terrassen, ved innglassing ble det lagt ekstra list/tettning i taket på balkongen for sikre riktig innglassing.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja
Beskriv: Dimmerne i leiligheten har blitt skiftet da de flimret, dette ble gjort i 2022/2023, det var noe feil med jordfeilmålerne /sikringene i sikringsskapet, slik at disse også ble skiftet i 2024. termostat på bad som regulerer gulvvarme var defekt og ble byttet il 2024- bryterpanel ble da også oppgradert.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja
Beskriv: Tett sluk i dusj en gang- da brukt plumbo som løste dette opp.

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: Sofie Minde pusser opp og brukes som barnehage og bydelshus. dette gjør at det er bygging i området ned mot Carl
Berner. De skal også pusse opp uteområdet til Sofie minde- dette skal bla være barnehangens uteområde. Her skal de bygge flere lekeområder/lekeplasser. De skal også oppgradere parken rett v sofie minde/nederst på rosenhoff mot krysset til CB (Bulows plass) Dette vil være en svært stor oppgradering av området med både oppgradert park og lekeområder for barna (utenfor BHG åpningstider) i forbindelse med dette, så kan man se byggeplassen fra vår side/fra balkongen. Det står også noen containerbrakker på forsiden av bygget og de brukers av de som jobber på dette prosjektet. (ses ikke fra vår leilighet) Noen av de ansatte går fra brakkene og ned til byggeplassen via jørgen løvlandsgate, noen går via "bakveien" til byggeplassen- det som da ligger på samme side som vår balkong. Per nå ser det ut som de oppbevarer utstyr, containere, etc. på den delen av byggeplassen som ligger nærmest bygget vår på den siden vi har balkong. Styreleder informerte på beboermøte i mars 2025 om at brakkene er tenkt stå til Sofie minde er ferdig rehabilitert, det er gitt beskjed om at det er juni 2026, men de har informert om at de ligger foran planen og tror de blir ferdige før Det er også revet et gammelt bygg som sto utenfor mot der vi har balkong (villa sorgenfri) dette var et verneverdig bygg som ble revet pga forfall. Det er besluttet at det skal bygges opp igjen likt som det var opprinnelig, men vi har ikke

informasjon om når dette skal skje. Styreleder informerte på beboerforening mars 2025 om at det ikke er satt av midler i kommunens budsjett til å bygge opp dette bygget pr.nå. Videre at kommunen har sjekket om det er noen i det offentlige som ønsker å bruke bygget til noe, eller fra privat næring- men at ingen har meldt interesse. Det er pr nå derfor ikke noen leietakere som har vist interesse for å leie lokalene dersom huset bygges opp igjen. Bygget er regulert til forsamling,møte og kontorlokaler. Man kan lese mer om disse sakene på kommunen sine hjemmesider knyttet til saksinnnsyn- her under villa sorgenfri og Sofie minde Villa sorgenfri og området rundt (eikekollen og trærne der) er verneverdig. Deler av grøntområdet man ser på til høyre når man sitter på balkongen er grøntområde som hører til vårt sameie+de to sameiene i byggene nedenfor. Disse eiketrærne er verneverdige og her er det mye fugleliv og de skal ikke rives. Den andre delen av grøntområdet mot villa sorgenfri skal ifølge sakspapirene brukes til å opparbeide en engelsk romantisk hage. Utsikten fra balkongen rett frem er en pasasjen omkranset av eiketrær. Denne skal også rustes opp og det skal være åpning slik at man kan gå igjennom til trondheimsveien.
Disse trærne er også verneverdige og vil bli stående langs pasassjen

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Ja
Beskriv: se punkt 25. man kan høre støy fra byggeplassen nede ved sofie minde i perioder (i normal arbeidstid)Dette er i hovedsak mest om man sitter på balkongen. ansatte som bygger der nede går også forbi vårt bygg og oppbevarer utstyr og lignende i container utenfor bygget her. De har også satt igjen noen trekasser utenfor der byggeplassen grenser til vårt bygg. Når man evt på et tidspunkt skal bygge opp villa sorgenfri vil dette også lage støy i arbeidstiden mens bygging pågår, og det vil da komme et hus der- men usikker når dette skal skje- se tidligere omtale De har for kort tid siden tatt bort gjerdet som går langs trondheimsveien i forbindelse med oppussing av sofie minde. Dette gjør at man nå kan se og høre bilene som kjører på veien om man sitter ute på balkongen. Jeg er usikker på om nytt gjerde vil være satt opp før vi flytter, det kan evt være plagsomt at man ser og hører bilene om man sitter på balkongen. Nytt gjerde vil uansett bli satt opp da området er uteområde for barnehagen
Sofie minde. Passasjen med eiketrærne som går fra trondheimsveien og opp mot vårt bygg skal også åpnes slik at man kan gå igjennom der- det vil da være uteområde til barnehagen på begge sider, i tillegg til eikekollen og grøntområdet der. Man kan lese mer om denne prosessen på kommunens hjemmesider.

Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- Ja
Beskriv: det er sendt naboklager vedrørende at det ble satt opp brakker på forsiden av bygget da man mente det var ulovlig.
Sameiet var også i dialog med advokat knyttet til denne saken. Disse vil bli stående til juni 2026 til arbeidet rundt Sofie minde er ferdig- det er informert om at de ligger i forkant av prosjektet og det kan være de vil fjerne de før. Det er også sendt naboklage knyttet til riving/demontering/remontering av villa sorgenfri (på vår side av leiligheten der vi har balkong) slik jeg forstår det så har det vært en konflikt/uenighet med nabolaget over flere år, der naboer har hatt ønske om å rive/rehabilitere bygget da det har forfalt i flere år. Dette ble revet i 2024, og siden det var verneverdig vil det når det evt skal bygges opp igjen bygges likt som det var. Det har vært naboklager/innspill knyttet til å forsøke å få flyttet bygget lenger bort fra vårt bygg så det ikke står like nærme som det gjorde tidligere vis det skal bygges opp igjen- samt at man ikke har ryddet/demontert hele bygget og at det nå står "ruiner"/litt av grunnmuren igjen som ikke er demontert. Det har vært ønskelig fra vår side som naboer at de tar bort dette helt slik at det ser finere ut i den perioden som er mellom riving og evt oppbygging. Man har også

etterspurt mer informasjon om prosessen og når evt oppbygging skal skje. Dette er ikke avklart. Man kan lese mer om dette og lese sakens dokumenter på kommunens hjemmesider under saksinnsyn knyttet til villa sorgenfri.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja
Beskriv: Disse ble redusert i jan 2025. På sameiets årsmøte i mars 2025 ble det besluttet at man skal innføre kameraovervåking i garasje/bodområde/fellesareal i 2025. Dette vil gjøre at felleskostnaden da øker 40-50kr pr måned, avhengig av størrelse på leilighet. Jeg er usikker på når dette innføres, da det nettopp er besluttet at man skal gå for videoovervåking og jeg ikke vet hvor lang tid det tar før det er oppe og går.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja
Beskriv: Nye fronter og skuffeseksjoner på kjøkken fra feb 2025. Skiftet lamper i tak i stue og kjøkken i 2025 Vi slipte ned gulvet og hvitlakerte det i 2022- dette ble utført av fagfolk (Nordgulv) I 2025 fjernet vi kjøkkenøy som var, og slipte da ned gulvet rundt kjøkken og på det området der kjøkkenøyen stod for at gulvet skulle bli likt der som resten av leiligheten. Dette gjode vi selv. kjøkkenøyen var ikke montert fast til gulvet, så ingen hull etc i gulv knyttet til dette. I denne sammenheng lakkerte/oljet vi gulvet der vi hadde slipt ned, og tok da også et "oppfriskningsstrøk" med lakk/oljing av gulv i hele leiligheten. Dette gjorde vi selv, men med olje/lakk fra Nordgulv som hadde gjort nedsliping og lakking av gulv i 2022. Siden nedsliping av gulvet v kjøkkenøy og kjøkkenområdet ble gjort i 2025, er det noe «nyanseforskjeller» på gulvet i dette området sammenlignet med resten av området- dette vil nok utjevne seg noe med tiden når det kommer sol på området, men det vil kunne fortsette å være nyanseforskjeller siden nedsliping av gulvet har blitt gjort i 2 omganger, og også det ikke er eksponert for lik mengde sol. Da vi flyttet inn skrapet vi også opp gulvet da vi dro ut kjøleskapet- dette laget noen tydelige hakker. Vi fikk bistand fra Nordgulv som slipte ned gulvet i leiligheten til å «tette»/fikse disse skrapene, men man kan se at det er noen skraper der vis man ser nøye. I hjørnet til venstre med en gang du kommer inn i stuen kan man se noe endringer i tregulvet da gulvet er blitt utsatt for vann i noen dager, det er et område på ca 20cmx20cm. dette skyldes at stod en plante i krukke med krukkefat der vannet hadde rent ut litt på sidene- man kan derfor se at vann har trukket inn i gulvet her om man ser etter Det er ellers normal slitasje med skraper etc på gulv, og gulvet ble sist lakket/oljet i 2025. Balkongdøren var vrien å få låst/lukket og tatt ned låsen på. Da vi sprayet låsen m silikonspray har dette løst seg og den fungerer nå som normalt.

Bygningssakkyndig

Olav Ramstad

Byggemåte

Boligblokk med flatt tak antatt tekket med papp/folie. Yttervegger i betong med utfyllende stenderverk i tre, utvendig kledd med tegl, bordkledning og malte flater. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert til antatt faste masser. Bygningsmassen, som sameiet ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av sameiets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport kan gis ved kontakt til styret.
Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
Taklampe på balkongen medfølger ikke.

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.

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.
Styret skal skriftlig underrettes om nye leietakere. Styret kan kreve et gebyr på 1 000,- ved etablering av nye leieforhold.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen oppvarmes med fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 571 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 904,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader 1 811,56
Fjernvarme 866,70
Bredbånd 225,37
Dekker blant annet: Fjernvarme, varmtvann, tv/internett, byggforsikring og kommunale avgifter. Se vedlagt årsregnskap for komplett oversikt.

Det skal installeres kameraovervåkning i sameiet som vil medfølge en økning av felleskostnader på ca. 40-50kr i mnd.
På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Inkl. i felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 577 190,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 308 760,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til

din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV/Internett inkl. i felleskostnader. Fiber levert av Global Connect. Kabel Tv kan tegnet ved siden av på egen regning.

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.

Sameiet har følgende leverandør avtaler_
Fortuna Renhold AS - for trappevask og dørmatter i ganger
Kone Care - heis serviceavtale 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 strøm
GE Strøm – strømleverandør
Fortum – Fjernvarme
Oslo Kommune – Kommunale avgifter, vann og renovasjonskostnader
Homenet – Fiberoptikk leverandør
Tryg Forsikring – forsikringsselskapet til Sameiet (Nytt)
Holst Service & Montering – Avtale om underhold på Ventilasjons systemet.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.
Sameiets revisor er Lars Harald Brinchmann.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Fellesformue

Kr 16 052,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2021 viste er underskudd på kroner 173 705. I 2022 var det budsjettert med et overskudd på kroner 6 200.

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)
Sameiets tomt.

Adkomst

Det vil bli skiltet ved annonsert felles visning.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt med nærhet til urbant byliv, og samtidig store, flotte grøntarealer like i nærheten. Boligen ligger på Rosenhoff, rett ved Carl Berners plass som har ett av byens beste tilbud for offentlig kommunikasjon, hvilket innebærer t-bane, buss, trikk og flybuss med hyppige avganger. Med t-bane tar det 6 minutter til Jernbanetorget. Fra boligen er det kun noen minutters gange også til butikker, kaféer, serveringssteder, treningssentre, postkontor og diverse øvrige servicetilbud.

Kiwi, Spar, Rema 1000, Joker, Narvesen, 7-Eleven, samt flere butikker og spisesteder ligger innenfor kort gangavstand. Rett ved leiligheten ligger også den en hyggelig kolonihage. I nærområdet finner man Grünerløkka som er kjent for sitt yrende kultur- og uteliv. Her skjer det alltid noe og det er et stort utvalg spennende kaféer, restauranter, utesteder og butikker. Alle "Løkkas" mest attraktive spise- og utesteder som Kaffebrenneriet, Villa Paradiso, Bass og Parkteateret, for å nevne noen - ligger kun få minutter unna.

Ringnes Park med Sats, Meny, Jernia og Ringen Kino ligger rett rundt svingen. Beveger du deg vestover finner du også nyutviklede Vulkan området. Her finner du Mathallen og nye spise- og utelivssteder som Døgnvill, Nedre Foss Gård og Smelteverket. Vulkan området har også mange muligheter til å holde seg aktiv med tilbud som Vulkan klatresenter, SIO Athletica, vulkan squash og Vulkan flerbrukshall.

På Grünerløkka finnes også mange parker som Birkelunden, Olaf Ryes plass, Sofienbergparken og Cubaparken og Grünerhagen. Her kan man gjøre alt fra å gå på loppemarked, besøke Bondens marked, spise piknik, leke, ake, sole seg eller bare slappe helt av alene med en god bok. Eller hvorfor ikke spasere over broen til Blå og spise nystekte vafler en søndags formiddag? Et lite stykke unna, langs Akerselva ligger Vulkan, Oslos nye og populære kultur- og kreative næringslivsenter.

Vulkanområdet er en spennende møteplass med et mangfold av tilbud og

opplevelser rett utenfor døren. I tillegg har man Westerdals School of Communications, treningssenter og Kolsås klatreklubbs klatrevegg, en dagligvareforretning og flere nærsenter-tilbud i Nordre kvartal. Det er derfor Vulkan kalles "den lille byen i byen".

Jørgen Løvlands gate 7 er en perfekt leilighet for seg som setter pris på å bo sentralt, men uten så mye støy

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.12.2020.

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

Det foreligger tillatelse til tiltak av innglassing av balkonger datert 14.11.2023. Det foreligger imidlertid ikke ferdigattest for dette. Kjøper overtar evt. ansvar vedrørende forholdet.

Leiligheten er p.t. en 3-roms leilighet, men basert på planløsningen kan det tilsynelatende være mulig å gjøre den om til en 4-roms ved å sette opp lettvegger på stuen. Det presiseres at muligheten for omgjøring er ikke nærmere vurdert av teknisk fagkyndig. Bruksendring av rom er ofte søknadspliktig. Verken selger eller megler har undersøkt hvorvidt endringen vil bli godkjent. Kjøper bærer risikoen for om omgjøringen er teknisk gjennomførbar og for hvorvidt endringen godkjennes av plan- og bygningsetaten.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående byggesaker.
Jørgen Løvlands gate 9 - Gjenoppføring og ombygging - Villa Sorgenfri
Saksnummer: 202306815 - Byggesak
Mottatt sak: 20.04.2023
Status: Rammetillatelse gitt
For mer info se PBL saksnummer eller kontakt megler.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter

i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/227/583/36:
05.09.2011 - Dokumentnr: 703092 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:1
til
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

07.03.2025 - Dokumentnr: 264348 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

13.10.2011 - Dokumentnr: 834864 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 36
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 68/4277

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 overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser

hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag: Fast provisjon: kr. 40 000,-
Deretter kr. 3.500,- pr overtagelse/visning kr. 0,-
Første visningsrunde inkl kr. 7 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 478,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 137 768,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. april 2025

Megler

Ruben A W Gullie, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91673702

Meglerforetaket

Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Vedlegg

Jørgen Løvlands gate 7

Jørgen Løvlands gate 7

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

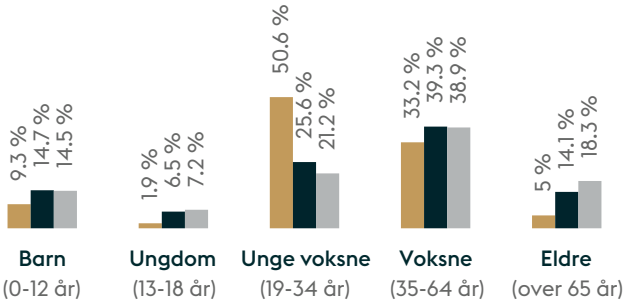
Offentlig transport

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	4 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

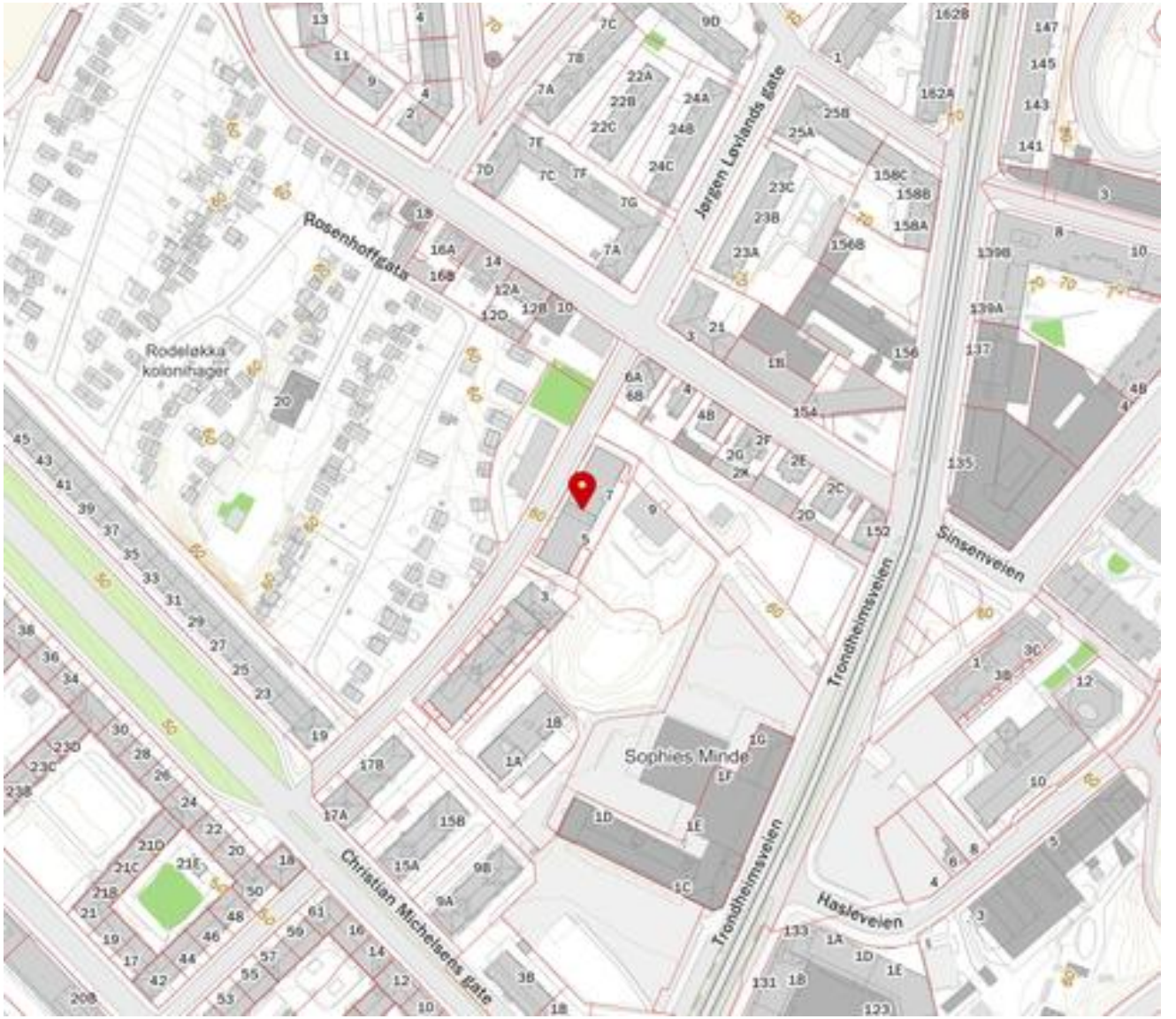
«Gode kollektivmuligheter. Kort vei til Grünerløkka, men lavere boligpriser enn på løkka.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Snilstveit, Stina	9578-5997-4-338687	2025-04-02 17:40:01
Plangji, Billy Wilson	9578-5999-4-4637654	2025-04-02 17:43:12

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
2. apr. 2025

Oppdragsnummer
64-0025/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jørgen Løvlands gate 7, 0568 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Billy Wilson Plangji, Stina Snilstveit

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. februar 2022

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: Trygg forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1. vet at tidligere eier skiftet dusjdører og servant på badet. Vi fuget påny i 2025 da tidligere eier ikke hadde gjort det så estetisk fint 2. Eletriker har skiftet termostat og bryterpanel til badet da varmen ikke gikk på i gulv. Det ble da skiftet til en ny dimmer som gjorde at vi kunne regulere varmen og se temperatur/ stille inn på ønsket temperatur slik at den holder gitt temperatur men skrur seg av/regulerer seg når ønsket temperatur er nådd. Dette ble gjort av boligeletrikkeren i slutten på 2024. Skiftet dusjslange i 2025

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: Det er en huseierbok som følger leiligheten. Denne inneholder informasjon om byggningens konstruksjonsprinsipper og hvilke type hvilke materiale som er brukt i leiligheten og bygget forøvrig. Det er JM Byggholt som var prosjektutvikler da bygget og leilighetene kom i 2011

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1. de ble malt utvendig fasade på terrassene til alle leilighetene sommeren 2024. Dette ble utført av den enkelte leilighet gjennom et samarbeid med sameiet. 2. innglassing av balkong (Utført av fagfolk- Lumon AS) i 2024. .ingen egeninnsats

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

Nei

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023- nye dimmere på begge soverom, stue og kjøkken+ ekstra strømuttak på hovedsoverom (Utført av fagfolk- bolig Elektrikeren) 2024-byttet termostat for gulvvarme og bryterpanel. byttet gamle jordfeilautomater og montert ny samleskinner og skrevet ny kursfortegnelse. Lagt opp ny/ekstra stikkkontakt på terrasse slik at det er to uttak der ute (Utført av fagfolk- bolig Elektrikeren)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Sist i slutten på 2024 da eletrikker var her

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: For de som har garasjeplass har jeg fått beskjed av styreleder i sameiet at man kan instalere el-bil lader. Det følger ikke med egen garasjeplass til leiligheten, så jeg har ikke mer informasjon om dette. Dette må derfor sjekkes opp ved kjøp/leie av garasjeplass

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med innglassing av balkong så søkte man fasadeendring til kommunen og fikk godkjent dette. Dette ble gjort av Lumon AS som var selskapet som hadde ansvar for innglassing av balkong. Det ble ikke gjort noe av eletrikker i denne forbindelse, slik at samsvarserklæring var derfor ikke aktuelt. Ellers kjenner jeg ikke til noen endringer.

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

Nei

Eventuell kommentar: Alt slikt følges opp av styret i sameiet, jeg har derfor ikke noe informasjon om hvordan de gjør disse tingene

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

Nei

Eventuell kommentar: Alt slikt følges opp av styret i sameiet, jeg har derfor ikke noe informasjon om hvordan de gjør disse tingene

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

Nei

Eventuell kommentar: Alt slikt følges opp av styret i sameiet, jeg har derfor ikke noe informasjon om hvordan de gjør disse tingene

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

Nei

Eventuell kommentar: i følge styreleder så er det 2etasjer mellom bakken og den laveste leiligheten, slik at radonmåling ikke er nødvendig

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det er noen hakk i fliser på bad- dette skjedde under forrige eier, usikker på hva det kommer av. Det har vært slik de årene vi har bodd her, og ikke blitt større el flere hakk etc

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

Nei

Eventuell kommentar: det er ikke ilsted her

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

Eventuell kommentar: Alt slikt følges opp av styret i sameiet, jeg har derfor ikke noe informasjon om dette, men antar at vi hadde blitt informert på et vis om det var noe

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er en del helling på terrassen, ved innglassing ble det lagt ekstra list/tettning i taket på balkongen for å sikre riktig innglassing

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

Ja

Beskriv: Dimmerne i leiligheten har blitt skiftet da de flimret, dette ble gjort i 2022/2023, det var noe feil med jordfeilmålerne /sikringene i sikringsskapet, slik at disse også ble skiftet i 2024. termostat på bad som regulerer gulvvarme var defekt og ble byttet il 2024- bryterpanel ble da også oppgradert.

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?

Ja

Beskriv: Tett sluk i dusj en gang- da brukt plumbo som løste dette opp

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: takstmann kom her februar 2025 for å komme med en tilstandsrapport i forbindelse med salget

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? takstmann kom her februar 2025 for å komme med en tilstandsrapport i forbindelse med salget

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: Sofie Minde pusser opp og brukes som barnehage og bydelshus. dette gjør at det er bygging i området ned mot Carl Berner. De skal også pusse opp uteområdet til Sofie minde- dette skal bla være barnehangens uteområde. Her skal de bygge flere lekeområder/lekeplasser. De skal også oppgradere parken rett v sofie minde/nederst på rosenhoff mot krysset til CB (Bulows plass) Dette vil være en svært stor oppgradering av området med både oppgradert park og lekeområder for barna (utenfor BHG åpningstider) i forbindelse med dette, så kan man se byggeplassen fra vår side/fra balkongen. Det står også noen containerbrakker på forsiden av bygget og de brukers av de som jobber på dette prosjektet. (ses ikke fra vår leilighet) Noen av de ansatte går fra brakkene og ned til byggeplassen via jørgen løvlandsgate, noen går via "bakveien" til byggeplassen- det som da ligger på samme side som vår balkong. Per nå ser det ut som de oppbevarer utstyr, containere, etc. på den delen av byggeplassen som ligger nærmest bygget vår på den siden vi har balkong. Styreleder informerte på beboermøte i mars 2025 om at brakkene er tenkt stå til Sofie minde er ferdig rehabilitert, det er gitt beskjed om at det er juni 2026, men de har informert om at de ligger foran planen og tror de blir ferdige før Det er også revet et gammelt bygg som sto utenfor mot der vi har balkong (villa sorgenfri) dette var et verneverdig bygg som ble revet pga forfall. Det er besluttet at det skal bygges opp igjen likt som det var opprinnelig, men vi har ikke informasjon om når dette skal skje. Styreleder informerte på beboerforening mars 2025 om at det ikke er satt av midler i kommunens budsjett til å bygge opp dette bygget pr.nå. Videre at kommunen har sjekket om det er noen i det offentlige som ønsker å bruke bygget til noe, eller fra privat næring- men at ingen har meldt interesse. Det er pr nå derfor ikke noen leietakere som har vist interesse for å leie lokalene dersom huset bygges opp igjen. Bygget er regulert til forsamling,møte og kontorlokaler. Man kan lese mer om disse sakene på kommunen sine hjemmesider knyttet til saksinnnsyn- her under villa sorgenfri og Sofie minde Villa sorgenfri og området rundt (eikekollen og trærne der) er verneverdig. Deler av grøntområdet man ser på til høyre når man sitter på balkongen er grøntområde som hører til vårt sameie+de to sameiene i byggene nedenfor. Disse eiketrærne er verneverdige og her er det mye fugleliv og de skal ikke rives. Den andre delen av grøntområdet mot villa sorgenfri skal ifølge sakspapirene brukes til å opparbeide en engelsk romantisk hage. Utsikten fra balkongen rett frem er en pasasjen omkranset av eiketrær. Denne skal også rustes opp og det skal være åpning slik at man kan gå igjennom til trondheimsveien. Disse trærne er også verneverdige og vil bli stående langs pasassjen.

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?

Ja

Beskriv: se punkt 25. man kan høre støy fra byggeplassen nede ved sofie minde i perioder (i normal arbeidstid)Dette er i hovedsak mest om man sitter på balkongen. ansatte som bygger der nede går også forbi vårt bygg og oppbevarer utstyr og lignende i container utenfor bygget her. De har også satt igjen noen trekasser utenfor der byggeplassen grenser til vårt bygg. Når man evt på et tidspunkt skal bygge opp villa sorgenfri vil dette også lage støy i arbeidstiden mens bygging pågår, og det vil da komme et hus der- men usikker når dette skal skje- se tidligere omtale De har for kort tid siden tatt bort gjerdet som går langs trondheimsveien i forbindelse med oppussing av sofie minde. Dette gjør at man nå kan se og høre bilene som kjører på veien om man sitter ute på balkongen. Jeg er usikker på om nytt gjerde vil være satt opp før vi flytter, det kan evt være plagsomt at man ser og hører bilene om man sitter på balkongen. Nytt gjerde vil uansett bli satt opp da området er uteområde for barnehagen Sofie minde. Passasjen med eiketrærne som går fra trondheimsveien og opp mot vårt bygg skal også åpnes slik at man kan gå igjennom der- det vil da være uteområde til barnehagen på begge sider, i tillegg til eikekollen og grøntområdet der. Man kan lese mer om denne prosessen på kommunens hjemmesider

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

Ja

Beskriv: det er sendt naboklager vedrørende at det ble satt opp brakker på forsiden av bygget da man mente det var ulovlig. Sameiet var også i dialog med advokat knyttet til denne saken. Disse vil bli stående til juni 2026 til arbeidet rundt Sofie minde er ferdig- det er informert om at de ligger i forkant av prosjektet og det kan være de vil fjerne de før. Det er også sendt naboklage knyttet til riving/demontering/remontering av villa sorgenfri (på vår side av leiligheten der vi har balkong) slik jeg forstår det så har det vært en konflikt/uenighet med nabolaget over flere år, der naboer har hatt ønske om å rive/rehabilitere bygget da det har forfalt i flere år. Dette ble revet i 2024, og siden det var verneverdig vil det når det evt skal bygges opp igjen bygges likt som det var. Det har vært naboklager/innspill knyttet til å forsøke å få flyttet bygget lenger bort fra vårt bygg så det ikke står like nærme som det gjorde tidligere vis det skal bygges opp igjen- samt at man ikke har ryddet/demontert hele bygget og at det nå står "ruiner"/litt av grunnmuren igjen som ikke er demontert. Det har vært ønskelig fra vår side som naboer at de tar bort dette helt slik at det ser finere ut i den perioden som er mellom riving og evt oppbygging. Man har også etterspurt mer informasjon om prosessen og når evt oppbygging skal skje. Dette er ikke avklart. Man kan lese mer om dette og lese sakens dokumenter på kommunens hjemmesider under saksinnsyn knyttet til villa sorgenfri

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?

Ja

Beskriv: Disse ble redusert i jan 2025. På sameiets årsmøte i mars 2025 ble det besluttet at man skal innføre kameraovervåking i garasje/bodområde/fellesareal i 2025. Dette vil gjøre at felleskostnaden da øker 40-50kr pr måned, avhengig av størrelse på leilighet. Jeg er usikker på når dette innføres, da det nettopp er besluttet at man skal gå for videoovervåking og jeg ikke vet hvor lang tid det tar før det er oppe og går

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?

Ja

Beskriv: Nye fronter og skuffeseksjoner på kjøkken fra feb 2025. Skiftet lamper i tak i stue og kjøkken i 2025 Vi slipte ned gulvet og hvitlakerte det i 2022- dette ble utført av fagfolk (Nordgulv) I 2025 fjernet vi kjøkkenøy som var, og slipte da ned gulvet rundt kjøkken og på det området der kjøkkenøyen stod for at gulvet skulle bli likt der som resten av leiligheten. Dette gjode vi selv. kjøkkenøyen var ikke montert fast til gulvet, så ingen hull etc i gulv knyttet til dette. I denne sammenheng lakkerte/oljet vi gulvet der vi hadde slipt ned, og tok da også et "oppfriskningsstrøk" med lakk/oljing av gulv i hele leiligheten. Dette gjorde vi selv, men med olje/lakk fra Nordgulv som hadde gjort nedsliping og lakking av gulv i 2022. Siden nedsliping av gulvet v kjøkkenøy og kjøkkenområdet ble gjort i 2025, er det noe «nyanseforskjeller» på gulvet i dette området sammenlignet med resten av området- dette vil nok utjevne seg noe med tiden når det kommer sol på området, men det vil kunne fortsette å være nyanseforskjeller siden nedsliping av gulvet har blitt gjort i 2 omganger, og også det ikke er eksponert for lik mengde sol. Da vi flyttet inn skrapet vi også opp gulvet da vi dro ut kjøleskapet- dette laget noen tydelige hakker. Vi fikk bistand fra Nordgulv som slipte ned gulvet i leiligheten til å «tette»/fikse disse skrapene, men man kan se at det er noen skraper der vis man ser nøye. I hjørnet til venstre med en gang du kommer inn i stuen kan man se noe endringer i tregulvet da gulvet er blitt utsatt for vann i noen dager, det er et område på ca 20cmx20cm. dette skyldes at stod en plante i krukke med krukkefat der vannet hadde rent ut litt på sidene- man kan derfor se at vann har trukket inn i gulvet her om man ser etter Det er ellers normal slitasje med skraper etc på gulv, og gulvet ble sist lakket/oljet i 2025. Balkongdøren var vrien å få låst/lukket og tatt ned låsen på. Da vi sprayet låsen m silikonspray har dette løst seg og den fungerer nå som normalt

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: 64-0025/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Plangji, Billy Wilson	**2025-04-02**	**Snilstveit, Stina**	**2025-04-02**

Identifikasjon

bankID Plangji, Billy Wilson

Identifikasjon

bankID Snilstveit, Stina

SIGNICAT

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

Tilstandsrapport

Jørgen Løvlands gate 7, 0568 OSLO
OSLO kommune
gnr. 227, bnr. 583, snr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 25.02.2025 **Rapportdato:** 02.04.2025 **Oppdragsnr.:** 14283-1749 **Referansenummer:** NS1687

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad **Vår ref:**

RAMSTAD TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Rapportansvarlig

Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

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 7, 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 583
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med flatt tak antatt tekket med papp/folie. Yttervegger i betong med utfyllende stenderverk i tre, utvendig kledd med tegl, bordkledning og malte flater. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert til antatt faste masser.

Bygningsmassen, som sameiet ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av sameiets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av lettbetongelementer.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er fremlagt FDV dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 35 mm.
Det er plastsluk og membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Fuktmåling er foretatt ved/i inspeksjonsluke på bad.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslange og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

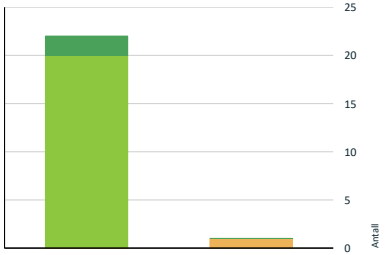
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Jørgen Løvlands gate 7, 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 583
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2011

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 2

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong på 17 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Ifølge eier ble balkongen innglasset i 2024.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Ifølge eier ble parkettgulvet slipt i 2022.
Ifølge eier ble parkettgulvet lakkert i 2025.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

TG 1 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er fremlagt FDV dokumentasjon.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 35 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er påvist flere sår/hakk i gulvfliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det er ikke behov for tiltak.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Jørgen Løvlands gate 7, 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 583
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt ved/i inspeksjonsluke på bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Ifølge eier er kjøkkenfronter og skuffeseksjoner fra 2025.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.

TG 1 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.

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   Det er fremvist samsvarserklæring fra 2011, 2022 og 2024.

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

TG 0 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.

Boligen har brannslange og røykvarsler.

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 7, 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 583
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

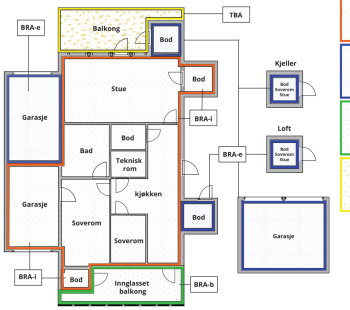
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5. Etasje	68		17	85	
Kjeller		4		4	
SUM	**68**	**4**	**17**		
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Stue/kjøkken		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Kommentar: Diverse håndverkstjenester.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	68	17

Jørgen Løvlands gate 7, 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 583
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2025	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Stina Snilstveit	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	583		36	1264 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Jørgen Løvlands gate 7

Hjemmelshaver
Plangji Billy Wilson, Snilstveit Stina

Kommentar
Felleseie tomt

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 750 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
FDV dokumentasjon			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	02.04.2025	

Jørgen Løvlands gate 7, 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 583
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

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 retningslinjer 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, brannceller 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 7, 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 583
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

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/NS1687

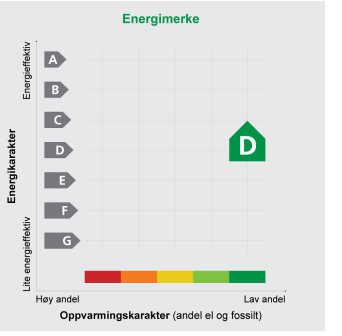
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Jørgen Løvlands gate 7
Postnr	0568
Sted	OSLO
Andels-/eilighetsnr.	/
Gnr.	227
Bnr.	583
Seksjonsnr.	36
Festenr.	
Bygn. nr.	300093525
Bolignr.	H0404
Merkenr.	A2022-1347249
Dato	10.01.2022



Innmeldt av	Kathrine Bugge

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.energimerking.no**

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)

- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2011
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jørgen Løvlands gate 7
Postnr/Sted: 0568 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0404
Dato: 10.01.2022 13:09:02
Energimerkenummer: A2022-1347249
Ansvarlig for energiattesten: Kathrine Bugge
Energimerking er utført av: Kathrine Bugge

Gnr: 227
Bnr: 583
Seksjonsnr: 36
Festenr:
Bygnnr: 300093525

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

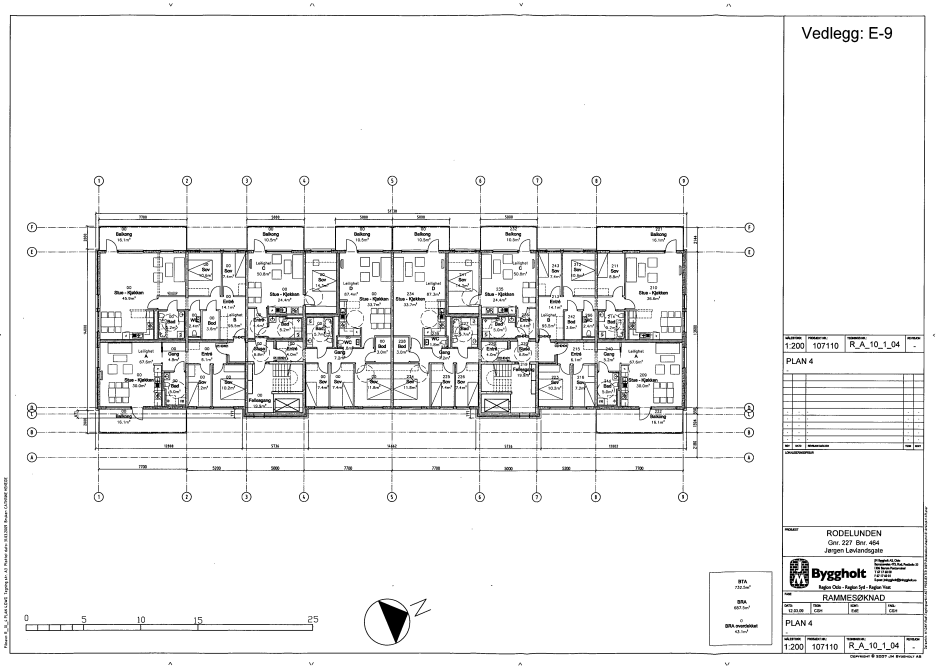
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.



Plan- og bygningsetaten

Oslo

JM Norge AS
Postboks 33
1306 BÆRUM POSTTERMINAL

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

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

Ferdigattest - Jørgen Løvlands gate 5 - 7

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

Puls Eiendomsmegling AS
Nordvik Grünerløkka v/Mathias Skjeggedal
Sofienberggata 2B, 0551 OSLO
E-post: m.skjeggedal@nordvikbolig.no

Deres ref.: 64-0025/25 . Vår ref.: 2464-1-36 Dato: 07.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Rodelunden
Organisasjonsnr:	997495586
Seksjonseier:	Snilstveit, Stina
Medeier:	Plangji, Billy Wilson
Leilighetsnummer:	36
Adresse:	Jørgen Løvlands Gate 7, 0568 OSLO
Seksjonsnummer:	36
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: 2 903,64,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	1 811,56	
Fjernvarme	866,70	
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:	89,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	16 052,-
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: terje.roli54@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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

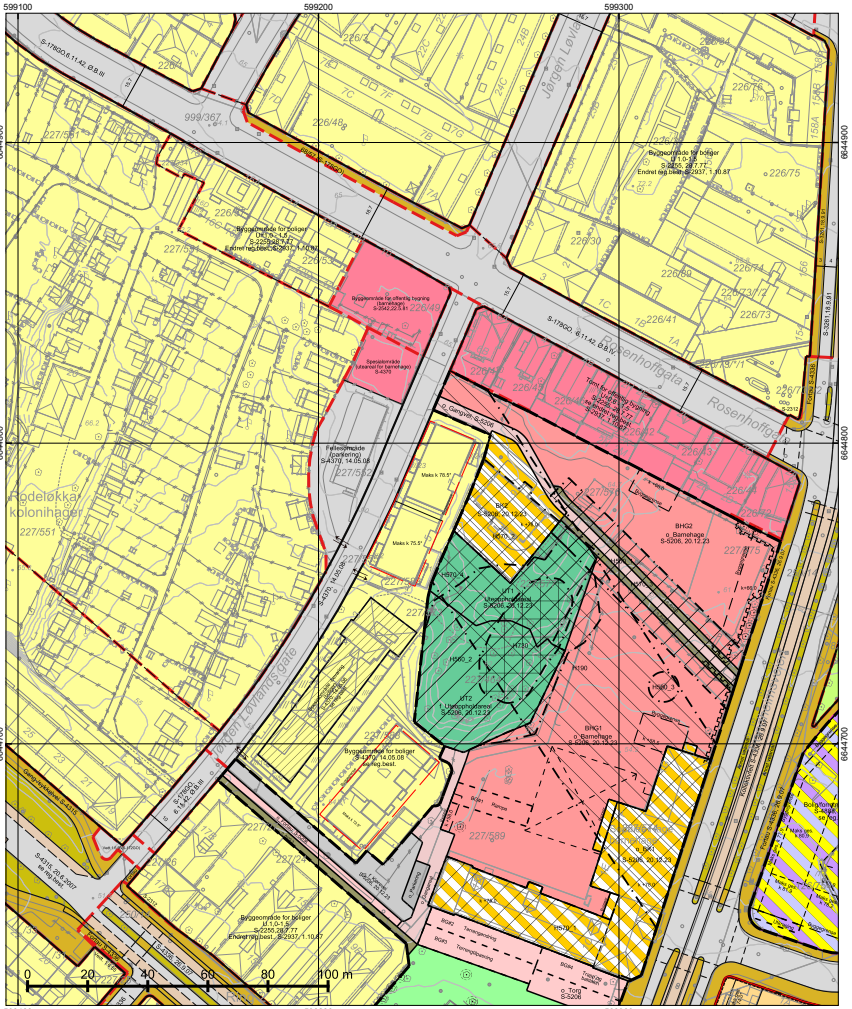
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 140834/ 86509375
Deres ref.: 43234/ MASK@MSNOP
Adresse: JØRGEN LØVLANDS GATE 7
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: 07.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 140834/ 86509375
Deres ref.: 43234/ MASK@MSNOP
Adresse: JØRGEN LØVLANDS GATE 7
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

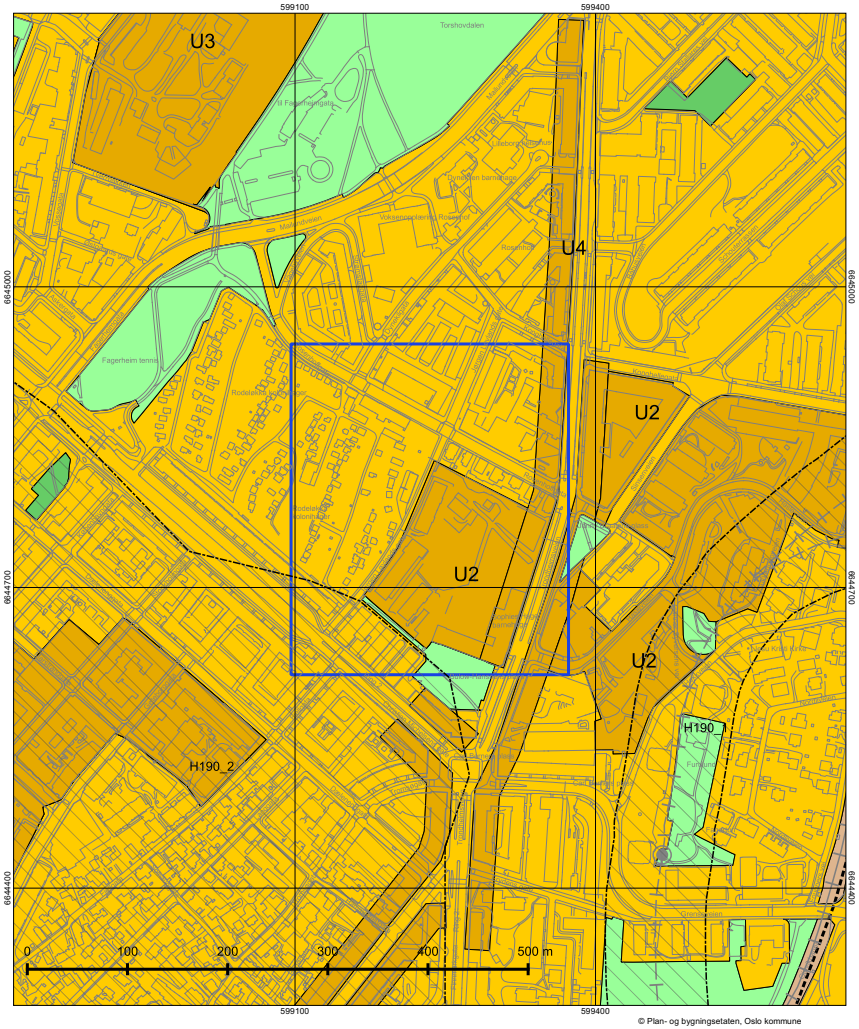
Dato: 07.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 140834/ 86509375
Deres ref.: 43234/ MASK@MSNOP
Adresse: JØRGEN LØVLANDS GATE 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/583

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140834/86509375
Deres ref.: 43234/ MASK@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

Oslo

S-4370

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

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

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innenfor området kan maks 50 % være under 55 m2.

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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.

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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Sofienberggata 23C, 0588 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 bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne 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 med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/grunerloekka

417 58 300

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0025/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Jørgen Løvlands gate 7 0568 OSLO

Betegnelse: Gnr 227, bnr 583, snr 36 (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