NORDVIK

Jørgen Løvlands gate 3

1 soverom | 41 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Jørgen Løvlands gate 3

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
161	Kontaktinfo
164	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
167	Forbrukerinformasjon om budgivning
168	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.05.2026









Nøkkelinformasjon

Populær & sentral 2-roms fra 2010 | Balkong på 5m² m/formidddagssol | Felles takterrasse | Garasjeplass* | Vv/fyring ink

Prisantydning	**4 800 000,-**
Omkostninger	**121 450,-**
Totalpris	**4 921 450,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 424,-**
BRA-i	**41 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2010**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

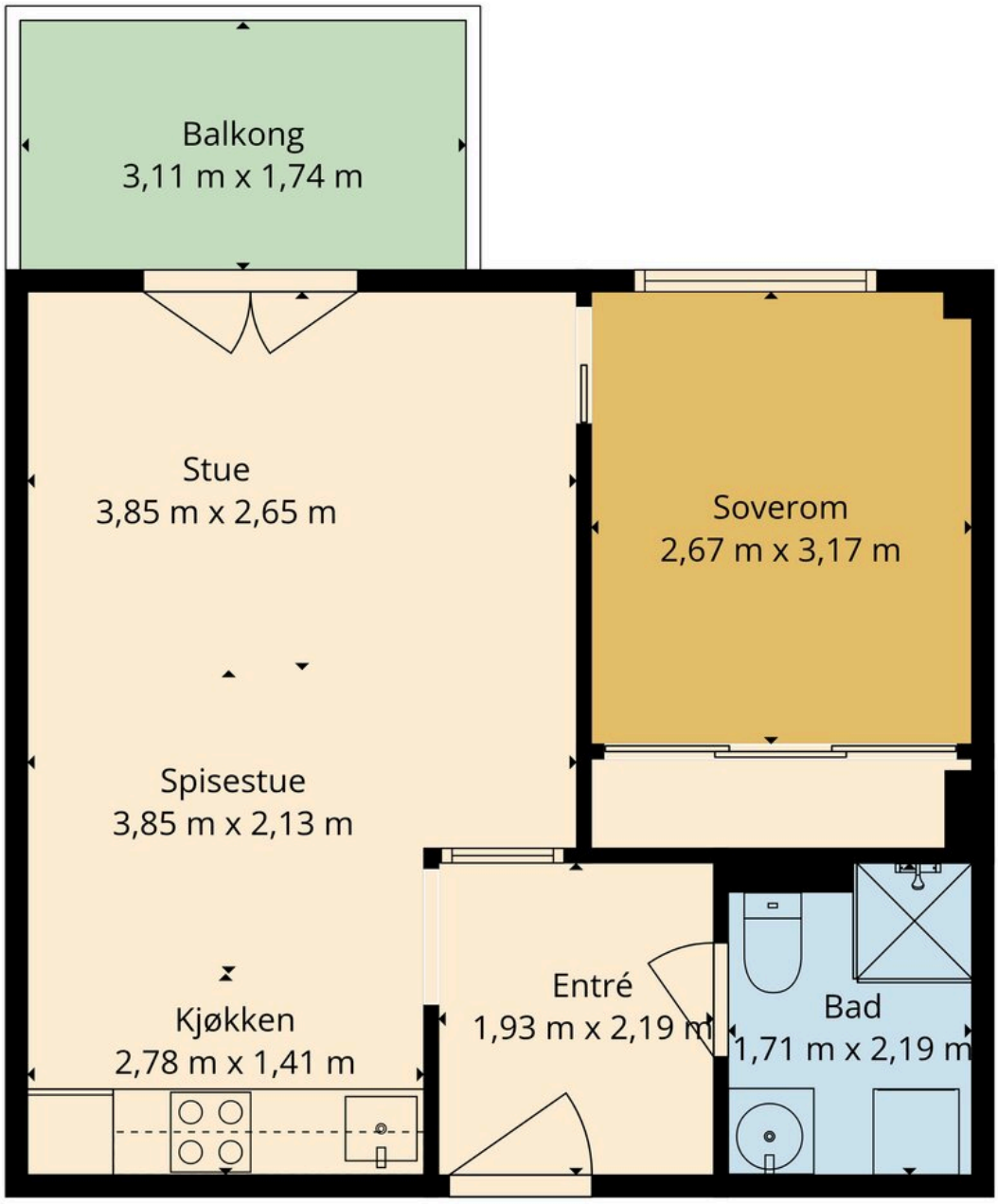
Lys og arealeffektiv 2-roms eierseksjon i Jørgen Løvlands gate 3, med åpen stue-/kjøkkenløsning, soverom, entré, bad og tilhørende kjellerbod. Leiligheten har balkong på ca. 5 m² med utgang fra stue/kjøkken. Boligen har parkettgulv, malte glatte overflater, balansert ventilasjon, radiatorbasert fjernvarme og gulvvarme på bad. Sameiet har ingen forkjøpsrett. Felleskostnader inkluderer blant annet bredbånd og a-konto fjernvarme/varmtvann

Høydepunkter:

- Heis
- Veldrevet sameie
- Åpen stue-/kjøkkenløsning
- Integrerte hvitevarer på kjøkken
- Innbydende felles takterrasse med sol hele dagen
- Parkettgulv og malte glatte overflater
- Flislagt bad med gulvvarme, dusjsone og opplegg
- Kjøkken med integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp
- Garasjeplass - Selger har en garasjeplass som kan kjøpes ved behov!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 41 kvm
Total BRA: 41 kvm



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil


BARCELONA
















BARCELONA


BARCELONA


























RODELØKKENS KOLONIHAGER
PARKERING FORBUDT
ANNO 1907
Rosenhöffgata 20
TUSEN&1 active!



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0087/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Jørgen Løvlands gate 3, 0568 OSLO
Gnr 227, bnr 573, snr 20 i Oslo kommune

Selger
Marie Gaup Paulsrud

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)
3 259,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 803 259,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
120 070,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
121 450,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
134 450,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 924 709,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 937 709,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2010

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 41 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 48 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 41 kvm.
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 5 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
1. Etasje: Kjøkken/stue, bad, entré, soverom
Kjeller: Bod

Standard
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.

Bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en

dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett. Balansert ventilasjon

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Tekniske installasjoner:
Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse
og autorisasjon. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.
Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Varmtvann er felles i regi av sameiet. Det settes ikke TG og ikke videre vurdert. Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet
under befaringen og det gis ikke TG. Anlegg med automatsikringer.

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

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

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

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

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

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solutec er firmaets navn. De byttet dusjdører og skiftet stoppekraner i regi av sameiet, i juni 2025.

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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Større rehabilitering av tak og fasade i sameiet, samt montering av balkong.
Balkongbygg AS monterte balkonger i 2017, byggelderfirma Øivind Moen AS og entreprenør Front Entreprenør AS stod for fasadearbeidet i 2018.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Fukt på endevegg i kjellerbod. Dette er gitt beskjed om til sameiets styre, da dette er i sameiets fellesarealer, og eventuelt deres ansvar for utbedring. Er derfor ikke noe jeg selv kan utbedre.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.
Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2010
En B-30 og db-35 ytterdør fra 2007 med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 2 lags isolerglasstofløyet terrassedør fra 2010
Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 5m2.
Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass. Iht. byggesakskyndig.

Innvendig:
Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.
Støpt dekke som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler. Iht. byggesakskyndig.

Bygningsdeler som har fått TG2:

TG2 - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:
Beskrivelse
Det er ett stålsluk og banemembran med ukjent utførelse. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført.
Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.
Konsekvens:
Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.
Tiltak:
Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.
Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.
Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

TG2 - Tekniske installasjoner - Vannledninger:
Beskrivelse
Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.
Vurdering av avvik:
- Det er irr på rør.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobberrør. Irr oppstår som følge av fuktpåvirkning over tid, ofte ved små lekkasjer, kondens eller dårlig ventilasjon. Det kan også skyldes galvanisk korrosjon ved kontakt mellom ulike metaller.
Samlestokk til rør-i-rør-systemet er plassert i himlingen over badet uten lekkasjesikring. Dette er et avvik fra gjeldende krav til sikkerhet mot vannskader.
Manglende lekkasjesikring gjør at eventuelle lekkasjer fra samlestokken kan gå uoppdaget og forårsake omfattende fuktskader i konstruksjonen.
Manglende merking av rørkursene i fordelerskapet for rør-i-rør-systemet. Dette er et avvik fra kravene om oversikt og merking, men anlegget kan ellers være funksjonelt.
Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
Irr
Konsekvens:
Estetisk: Misfarging og grønn irr på rør.
Funksjonelt: Kan indikere begynnende lekkasje eller svekkelse i koblinger. Hvis det utvikler seg, kan det føre til vannskader.
Vedlikehold: Krever oppfølging for å hindre lekkasje og korrosjonsskader.
Tiltak:
Undersøk om irren skyldes kondens eller lekkasje.

Stram koblinger og kontroller pakninger.
Ved omfattende irr eller lekkasje: Skift ut berørte rør eller koblinger.
Samlestokk i himling
Konsekvens:
Høy risiko for skjulte vannskader i himling og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre store reparasjonskostnader, redusert levetid for bygningsdeler og fare for muggvekst.
Tiltak:
Det må etableres lekkasjesikring i henhold til gjeldende forskrifter. Dette innebærer å flytte samlestokken til et tilgjengelig område med lekkasjesikring (f.eks. skap med drenering) eller installere godkjent lekkasjesikringssystem. Arbeidet bør utføres av autorisert rørlegger.
Merking av rør
Konsekvens:
Fravær av merking gjør det vanskelig å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje eller vedlikehold. Dette kan føre til forsinket skadebegrensning og økt risiko for følgeskader ved vannlekkasje.
Tiltak:
Merk alle rørkurs tydelig i fordelerskapet med kursnummer og tilhørende tappesteder.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.
Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater.
Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.
Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vegghengte speil

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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. Korttidsutleie av hele boligseksjonen, altså utleie inntill 30 døgn sammenhengende, i mer enn 60 døgn i året ikke er tillat.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk og fjernvarme

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2.215 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 424,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Internett, kommunale avgifter, vedlikehold/renovasjon, fjernvarme (som avregnes), renhold, vaktmester og div. honorarer.

Felleskostnader kr 2.569,– pr. md.
Bredbånd kr 239,- pr.mnd
A-konto fjernvarme kr 616,– pr. mnd.
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 3.424,– pr. mnd

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 274 918,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 099 671,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Inkludert i felleskostnader. GolbalConnect.

Sameiet

Navn og orgnr.
Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie, orgnr. 996543676

Om sameiet
Sameiet består av 99 seksjoner.

Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996543676, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune.

Utført vedlikehold:
2025: Service på branndører til hovedtrappeoppgangen. Steplock Access implementert.
2024: Modernisering av røykluker, utskiftning av lysdetektorer, beising av takterrassen.
2023: Rørfornyelse av avløp og utbedring av samtlige stakeluker.
2022: Utskiftning av brannsentral og sprinklersentral.
2022: Utskiftning av resterende gamle lyskilder.
2021: Ny sikringskurs til adgangskontrollsystemet.
2021: Ny runde med beskjæring av det store treet (gjennomføres hvert femte år).
2021: Ny setningskontroll i kjelleren gjennomført uten negative funn.
2020: Oppfordring om utskiftning av ti år gamle røykvarslere i leilighetene sendt ut.
2020: Overhaling av viftemotorer med lagerskift på tillufts- og avtrekkssiden på ventilasjonsanlegget.
2020: Gjennomført rørfornyelse av avløpsrøret fra sameiet til nærmeste kum.
2020: Dørpumpe og klemsikringssensorer ved hovedinngang skiftet ut.
2020: Skiftet ut rørkomponenter i teknisk rom for å sikre stabil varmtvannsleveranse.
2020: Branngata på baksiden av sameiet rustet opp med elvesingel, mens sameiet ved siden av forskjønnet sitt uteområde.
2020: Kontroll og utbedringer av det elektriske anlegget i fellesområdene.
2019: Setningskontroll gjennomført i kjelleren uten funn.
2018: Større rehabilitering av tak og fasade, samt montering av nye balkonger i øst.
2017: Gravco gjennomført vedlikeholdsspyling i 98 av 99 leiligheter.
2017: Utskiftning av nødlys i oppgangene.
2016: I samarbeid med de to andre sameiene rundt oss ble det det bygget mur mot haugen på baksiden av bygget, noe som har forskjønnet området vesentlig.
2015: Vi gikk over fra tradisjonelle nøkler til elektronisk adgangssystem med portbrikker.
2015: Hver leilighet fikk installert vannmålere og varmefordelingsmålere fra Ista, for registrering av individuelt forbruk.
2014: Det ble installert kameraovervåkning i bygget, både utvendig og innvendig.

Inspeksjonsrunde i leilighetene
Styret har gjennomført befaringer i 98 av 99 leiligheter, hvor kjøkkenavtrekk, radiatorer, stoppekraner, avløp og dusjkabinetter ble kontrollert.
Det har lenge vært kjent at noen radiatorer i bygget er feilkoblet, noe som fører til at vannet sirkulerer i feil retning. Dette kan gi støy og redusert varmeeffekt. Å korrigere hver enkelt radiator
er lite hensiktsmessig dersom feilen ligger i en hel stamme. Befaringen viste at omkobling må gjøres ett sted

i kjelleren og i fire leiligheter. Arbeidet er planlagt utført i juni 2025, når fjernvarmen uansett er avstengt. Kjøkkenavtrekkene ble også inspisert, og det ble avdekket manglende eller tette filter, samt andre endringer som påvirker grunnventilasjonen i leilighetene negativt.
Nylig oppsto en vannlekkasje fra en gammel vaskemaskin på et bad, som førte til skade i etasjen under. Dette skal normalt ikke skje på bad med membran, men i den aktuelle leiligheten var det ingen klaring mellom dusjkabinettet og gulvet, noe som førte til at vannet fant en annen vei enn til sluket. Befaringen avdekket lignende problemer i flere leiligheter, og mange har fått pålegg om å utbedre dusjkabinettene sine.
Videre ble det oppdaget at enkelte stoppekraner på bad ikke lar seg bevege, noe som er problematisk i situasjoner der vannet må stenges raskt. Styret har akkurat distribuert tilbud og
forslag til plan for utbedring av dette.
Dersom påpekte mangler ikke utbedres, kan beboere ikke automatisk forvente å få dekket fremtidige skader gjennom sameiets forsikring, dersom skadene kunne vært unngått med foreslåtte tiltak.

Diverse pågående utbedringer/potensielle kommende forbedringer:
Bevegelsesdetektorene for lys i korridorene ble byttet ut til en moderne løsning, med trådløs forbindelse, som kan styres med app. Detektorene i trappeoppgangene er også i ferd med å bli
byttet ut.
Det har også vært flere runder med utbedringer i det tekniske rommet. Det har vært feil på både Hafslunds og sameiets eget utstyr. Kostnadene blir dermed splittet. Varmtvannstemperaturen har endelig blitt varmere, etter at en dyktig rørlegger så en løsning for å få til det.
Styret har akkurat bestilt måkesikring fra Rentokil. Måkeplagen har vært et vedvarende problem i mange år under hekkesesongen. Avisafe er en strømførende avvisning som fungerer på omtrent samme måte som et hestegjerde. Systemet benytter små pulserende støt med lav ampere for å avskrekke fugler, og er helt ufarlig for mennesker og dyr. Alle utsiktspunkter blir dekket. Fuglene tar ikke skade av strømmen, men det skal hindre dem fra å ville bygge reir her. Taket vil bli sikret. Installasjonen skal begynne rett etter påske, forhåpentligvis før fuglene begynner å bygge reir. Alternativt må det vente til etter at hekkesesongen er over. Det samme systemet blir installert på taket av JL1, og tilbudet sameiet har fått er også oversendt til Oslobygg KF, slik at de nå også
vurderer tiltaket på utsatte steder på taket av Sophies Minde.
Søppelbrønnene begynner å bli slitne. Det er tatt initiativ overfor Oslobygg, som snart likevel skal etablere nye søppelbrønner i forbindelse med rehabiliteringen av Sophies Minde, om det er mulig å få et godt tilbud gjennom bruk av deres avtaler. Styret vil ta stilling til en utskiftning når et eventuelt tilbud foreligger.
Det er i ferd med å komme opp vertikale sykkelstativer flere steder i kjelleren. Når alle stativene er ferdig montert, blir det slutt på tilfeldig sykkelparkering i bunnen av bitrappeoppgangen.
Gulvteppet i enkelte av etasjene, særlig på bakkeplan og i første, begynner å bli slitne. Styret tenker å innhente tilbud på teppefliser, hvor det er mulig å erstatte tilsølte enkeltfliser, heller enn
store deler av gulvteppet.
Det har vært en litt større heisreparasjon i år. Et kulelager for et av drivhjulene hadde røket, noe som i verste fall kunne ført til totalhavari, dersom det ikke hadde blitt oppdaget i tide. Begge
kulelager ble byttet ut ettersom man først var i gang.
Videre er det også snart på tide med vaierbytte i heisen, noe som antagelig vil gjøre at den blir stående et par dager. Samtidig vil det da
også bli lagt ny polstring/beskyttelse under heismaskinen, noe som vil gjøre heisen mer stillegående.
Det er kjøpt inn nye utemøbler til takterrassen, to sittegrupper av god kvalitet. Putene skal oppbevares i putekasser når de ikke er i bruk, for å ta best mulig vare på holdbarheten. Rydd opp
etter all bruk av takterrassen, og sørg for at møblene til enhver tid holdes en meter fra rekkverket, slik at ingen uforvarende klatrer på dem og faller utenfor.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Nei.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Informasjon om lån -
Bank: Obos Banken
Lånenummer: 9820.76.98466
Nominell rente (flyt): 6,75 %
Innfrielsesår: 2048
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.03.2026: kr 4 201 722
Andel av saldo: kr 73 275
IN-ordning: Ja

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til Solibo vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste er overskudd på kroner 761 701.

I 2025 var det budsjettert med et overskudd på kroner 791 640.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Fra og med 21.04.2022 er dyrehold kun tillatt for sameiere som bor i sameiet. Dette har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende leietagere med husdyr før denne dato omfattes ikke av regelen. Styret skal skriftlig underrettes ved anskaffelse av husdyr, slik at styret til enhver tid har oversikt over husdyrene i sameiet.

Hunder og andre husdyr må ikke luftes på eiendommens fellesarealer eller i ytre rom. Båndtvang gjelder på sameiets eiendom og i alle fellesarealer.

Sameiets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 25672525

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 434 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i Jørgen Løvlands gate 3, i et etablert boligområde ved Carl Berners plass. Her bor man med nærhet til både Grünerløkka, Rodeløkka og Rosenhoff, og området kombinerer bymessige kvaliteter med grønne omgivelser. I nærområdet finnes blant annet Torshovdalen og Rodeløkkens kolonihager, som gir fine rekreasjonsmuligheter like i nærheten av boligen.

Bebyggelse
Nærområdet består av variert og etablert bybebyggelse med en kombinasjon av bygårder, blokkbebyggelse og eldre boligmiljøer. Eiendommen ligger i et boligbygg med flere boenheter fra 1954, og området rundt har et tydelig bypreg med historisk forankring. Rosenhoff ble utviklet som et kommunalt boligområde tidlig på 1900-tallet, noe som fortsatt preger strøket og gir området en særpreget karakter.

Offentlig kommunikasjon
Området har gode kollektivforbindelser med kort vei til Carl Berners plass, som gir enkel tilgang til buss, trikk og T-bane. Det gjør det lett å komme seg til sentrum og øvrige deler av byen, enten man reiser til jobb, studier eller fritidsaktiviteter. Ruter opplyser også at rutetider og linjekart for T-bane, trikk, buss og båt finnes i reiseplanleggeren, noe som gjør hverdagslogistikken enkel og fleksibel.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring datert 01.09.2014.
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring - oppføring av balkonger datert 02.01.2019

Det foreligger byggetegninger datert 28.01.2011 som samsvarer med dagens bruk av boligen.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

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

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

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

Eiendommen er regulert til boligoformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Eiendommen ligger innenfor spesialområde - bevaring (boliger)

Byggesaker i nærområdet:

Saksnummer

202509381
Jørgen Løvlands gate 1 A-B - innglassing av balkonger

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

Saksnummer
202518782
Trondheimsveien 132 - delvis riving og fasadeendring - Sophies Minde

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

Saksnummer
202516986
Trondheimsveien 132 - riving av kulvert og etablering av fjernvarme og vanntilførsel - Sophies Minde

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:

301/227/573/30:
23.03.2026 - Dokumentnr: 328110 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

05.11.2010 - Dokumentnr: 864657 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 30
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 375/42004

05.09.2011 - Dokumentnr: 703092 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:1 -
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:49
Bruksrett til 36 biloppstillingsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Trondheimsveien 132 - Kronprinsesse Märthas institutt, Humanitær institusjon - Vernet etter PBL

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.

Spørsmål til selger:

Hva kommer du til å savne med boligen og området?
Høyt under taket i boligen, gir god romfølelse. Godt med naturlig lys i leiligheten på grunn av store vinduer og balkongdører, og veldig
deilig med balkong. Sentral beliggenhet, men fortsatt rolig nabolag.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt:
Hyggelige naboer, stille og rolig, park rett i nærheten (Torshovdalen), men samtidig kort vei til Carls, matbutikker, kafeer, og restauranter
og barer på Grünerløkka.

Fortell litt om nærmiljøet generelt:
Veldig bra offentlig kommunikasjon, Sats er rett i nærheten, Carl Berner torg m/ kafeer, apotek, posten, fin matbutikk osv, Carls som gir
puls til bydelen med store og små arrangementer

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt

boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 532,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 9 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 250,-
Utlegg tilstandsrapport og foto ca. kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 145 007,- 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 4. mai 2026

Megler
Barry Khalidi, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91995982

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Jørgen Løvlands gate 3

Nabolaget Rodeløkka kolonihager/Carl Berners plass vestre - vurdert av 190 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (...	**13 min**	
160 elever, 12 klasser	1 km	
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	**13 min**	
538 elever, 23 klasser	1.1 km	
Lilleborg skole (1-7 kl.)	**14 min**	
276 elever, 21 klasser	1.1 km	
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**11 min**	
431 elever, 30 klasser	0.9 km	
Frydenberg skole (8-10 kl.)	**16 min**	
498 elever, 30 klasser	1.2 km	
Foss videregående skole	**16 min**	
600 elever, 20 klasser	1.3 km	
Hersleb videregående skole	**18 min**	

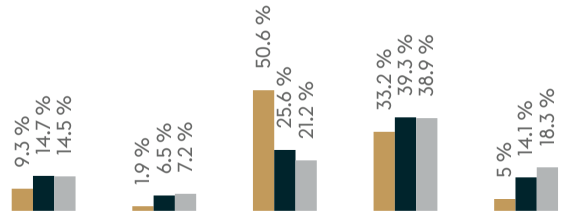
Offentlig transport

Carl Berners plass i Christian...	**3 min**	
Totalt 6 ulike linjer	0.2 km	
Carl Berners plass	**3 min**	
Linje 17	0.3 km	
Carl Berners plass	**6 min**	
Linje 5	0.4 km	
Tøyen stasjon	**16 min**	
Linje RE30, R31	1.3 km	
Oslo S	**8 min**	
Totalt 24 ulike linjer	2.6 km	

Barnehager

Sophies Hage barnehage (0-5 år...	**2 min**	
73 barn	0.2 km	
Støperiet barnehage (1-5 år)	**5 min**	
206 barn	0.3 km	
Hammerfestgata barnehage (1-5 ...	**5 min**	
58 barn	0.4 km	

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Naboskapet

Høflige 53/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Tog/t-bane

Sport

Rosenhoff	6 min
Lindeberglia Ballbinge	9 min
SATS Carl Berner	4 min
Fresh Fitness Sinsen	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Jørgen Løvlands gate 3, 0568 OSLO
OSLO kommune
gnr. 227, bnr. 573, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 24.04.2026 **Rapportdato:** 29.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3612 **Eiendomsverdi ref nr:** WS1643

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2010

En B-30 og db-35 ytterdør fra 2007 med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 2 lags isolerglasstofløyet terrassedør fra 2010

Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 5m2.
Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Støpt dekke som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Beskrivelse av eiendommen

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

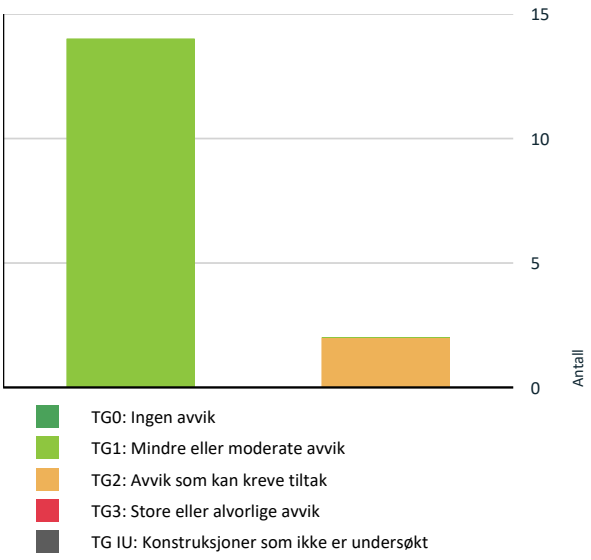
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2010

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2010

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

En B-30 og db-35 ytterdør fra 2007 med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 2 lags isolerglasstofløyet terrassedør fra 2010

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 5m2.
Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt dekke som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3 cm fall. Nedsenket dusjsone.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er ett stålsluk og banemembran med ukjent utførelse. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.
Konsekvens:
Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:
Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.
Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.
Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende vegg. Det er bunnsvill av stål og derfor ikke mulig og måle med pigger. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om denne fukten er oppe på eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobberrør. Irr oppstår som følge av fuktpåvirkning over tid, ofte ved små lekkasjer, kondens eller dårlig ventilasjon. Det kan også skyldes galvanisk korrosjon ved kontakt mellom ulike metaller.

Samlestokk til rør-i-rør-systemet er plassert i himlingen over badet uten lekkasjesikring. Dette er et avvik fra gjeldende krav til sikkerhet mot vannskader. Manglende lekkasjesikring gjør at eventuelle lekkasjer fra samlestokken kan gå uoppdaget og forårsake omfattende fuktskader i konstruksjonen.

Manglende merking av rørkursene i fordelerskapet for rør-i-rør-systemet. Dette er et avvik fra kravene om oversikt og merking, men anlegget kan ellers være funksjonelt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Irr
Konsekvens:
Estetisk: Misfarging og grønn irr på rør.
Funksjonelt: Kan indikere begynnende lekkasje eller svekkelse i koblinger. Hvis det utvikler seg, kan det føre til vannskader.
Vedlikehold: Krever oppfølging for å hindre lekkasje og korrosjonsskader.

Tiltak:
Undersøk om irren skyldes kondens eller lekkasje.
Stram koblinger og kontroller pakninger.
Ved omfattende irr eller lekkasje: Skift ut berørte rør eller koblinger.

Samlestokk i himling
Konsekvens:
Høy risiko for skjulte vannskader i himling og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre store reparasjonskostnader, redusert levetid for bygningsdeler og fare for muggvekst.
Tiltak:
Det må etableres lekkasjesikring i henhold til gjeldende forskrifter. Dette innebærer å flytte samlestokken til et tilgjengelig område med lekkasjesikring (f.eks. skap med drenering) eller installere godkjent lekkasjesikringssystem. Arbeidet bør utføres av autorisert rørlegger.

Merking av rør
Konsekvens:
Fravær av merking gjør det vanskelig å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje eller vedlikehold. Dette kan føre til forsinket skadebegrensning og økt risiko for følgeskader ved vannlekkasje.

Tiltak:
Merk alle rørkurs tydelig i fordelerskapet med kursnummer og tilhørende tappesteder.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Andre installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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.
   2010

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.
Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	41			41	5
Kjeller		7		7	
SUM	**41**	**7**			**5**
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Kjøkken/stue, bad, entré, soverom		
Kjeller	Bod		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass i garasjeanlegg med elbil- lader.

Takhøyde er målt til 2.35- 2.93 meter.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Marie Gaup Paulsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	573	0	20	1435 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Jørgen Løvlands gate 3

Hjemmelshaver
Paulsrud Marie Gaup

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel
422 / 42004

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 1 435 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Malt leilighet i 2021, utført av De Lilla AS

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
-Skiftet dusjdører og stoppekraner i regi av sameiet i 2025, utført av Solutec VVS AS
-Større rehabilitering av tak og fasade i sameiet, utført av byggeleder Øivind Moen AS og Front entreprenør AS i 2018
-Montering av balkong (denne var betalt for av forrige eier), utført av Balkongbygg AS i 2017

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
-Fukt i kjellerbod (er i kontakt med sameiet om oppfølging av dette)

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	24.04.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.04.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	23.04.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	01.11.2010	Elektro Experten AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 branntekniske 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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/WS1643

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marie Gaup Paulsrud	9578-5995-4-3047057	2026-04-29 21:41:44

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
29. apr. 2026

Oppdragsnummer
64-0087/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jørgen Løvlands gate 3, 0568 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Marie Gaup Paulsrud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2017

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: 25672525
Forsikret i: FREMTIND FORSIKRING AS

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solutec er firmaets navn. De byttet dusjdører og skiftet stoppekraner i regi av sameiet, i juni 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?
Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Større rehabilitering av tak og fasade i sameiet, samt montering av balkong. Balkongbygg AS monterte balkonger i 2017, byggelderfirma Øivind Moen AS og entreprenør Front Entreprenør AS stod for fasadearbeidet i 2018.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Fukt på endevegg i kjellerbod. Dette er gitt beskjed om til sameiets styre, da dette er i sameiets fellesarealer, og eventuelt deres ansvar for utbedring. Er derfor ikke noe jeg selv kan utbedre.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges 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: 64-0087/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Marie Gaup Paulsrud	**2026-04-29**

Identifikasjon

Marie Gaup Paulsrud

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

---

Møtedato: 23.04.2026
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Microsoft Teams

Til stede: 18 seksjonseiere, 6 representert ved fullmakt, totalt 24 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Jon Ulv Deglum.

Konstituering

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

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse oppmøte på Teams og innkomne fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

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

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

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2025**

A. Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B. Overføring av fjorårets underskudd fra balansen
Årets resultat foreslås overført fra egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 175 000.

   Vedtak: Vedtatt

---

7. **Behandling av innkomne forslag og saker**

   Ingen innkommende forslag til behandling.

---

8. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 1 år, Ane Marte Ringstad foreslått.
Vedtak: Valgt

B Som styremedlem for 2 år, ble Edvard Mo foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Geir Økland foreslått.
Vedtak: Valgt

C Som varamedlem for 1 år, ble Simen Johannessen foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Espen Julseth Paulsen foreslått
Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 18:20. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Jon Ulv Deglum

Fører av protokollen
Navn: Jon Ulv Deglum

Protokollvitne 1
Navn: Birgitte T. Kristiansen

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Styreleder	Jon Ulv Deglum	Jørgen Løvlands Gate 3	2025-2027
Styremedlem	Geir Magne Økland	Jørgen Løvlands Gate 3	2026-2028
Styremedlem	Ane Marte Ringstad	Jørgen Løvlands Gate 3	2026-2027
Styremedlem	Nikolai Skjæret	Jørgen Løvlands Gate 3	2025-2027
Styremedlem	Edvard Mo	Jørgen Løvlands Gate 3	2026-2028

Årsmøte 2026

Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Til seksjonseierne i Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 23. april 2026 kl. 18:00 via Microsoft Teams
https://teams.live.com/meet/9369366616643?p=OWGYseq5HzQlipO9tW

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2025. Styret håper du leser gjennom dokumentet, og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge styret som skal forvalte Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie det kommende året.

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

Deltagelse på Teams, og på forhånd innsendte fullmakter, regnes som bevis for at vedkommende seksjonseier er representert og til stede.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie
avholdes torsdag 24. april 2026 kl. 18:00 på Microsoft Teams.
https://teams.live.com/meet/9369366616643?p=OWGYseq5HzQIipO9tW

Til behandling foreligger:

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

2. **ÅRSRAPPORT FOR 2025**

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2025**
   Styret foreslår at egenkapitalen dekker underskuddet.

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   Godtgjørelse til styret ble øket til kr 175.000 i 2024. Styret foreslår at honoraret holdes på samme nivå.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av ett styremedlem for ett år
   - **B)** Valg av to styremedlemmer for to år
   - **C)** Valg av to varamedlemmer for ett år

Oslo, 08.04.2026
Styret i Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Jon Ulv G Syversen Deglum Geir Magne Økland Marit Dale Aal

Nikolai Skjæret Edvard Mo

Protokollen blir sendt på e-post.

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jon Ulv G Syversen Deglum	Jørgen Løvlands Gate 3
Styremedlem	Geir Magne Økland	Jørgen Løvlands Gate 3
Styremedlem	Marit Dale Aal	Jørgen Løvlands Gate 3
Styremedlem	Nikolai Skjæret	Jørgen Løvlands Gate 3
Styremedlem	Edvard Mo	Jørgen Løvlands Gate 3
Varamedlem	Simen Johannessen	Jørgen Løvlands Gate 3
Varamedlem	Espen Julseth Paulsen	Jørgen Løvlands Gate 3

Generelle opplysninger om Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie
Sameiet består av 99 seksjoner.
Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996543676, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
227 573

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

Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av Solibo AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er Flattum & Co AS.

Styrets arbeid
Siden forrige årsmøte har styret avholdt fem styremøter. I tillegg opprettholder styret jevnlig kontakt gjennom e-post, telefon, og den krypterte meldingsappen Signal, hvor mindre saker håndteres løpende. Styreleder sender regelmessig ut både korte og mer utfyllende informasjonsmeldinger via e-post, og i sameiets Facebook-gruppe, for å holde sameiere og leietakere oppdatert. Samarbeidet med de to andre sameiene i huseierforeningen er svært godt, noe som kontinuerlig gir direkte fordeler for sameiet vårt.

For å sikre god kommunikasjon anbefaler vi at dere hvitelister e-postadressene lovlandsgate@gmail.com og sameiere-jl3@googlegroups.com i deres e-postkontoer. Det kan også være nyttig å opprette en regel som samler meldinger fra disse adressene i en egen mappe, slik at viktig informasjon ikke forsvinner i innboksen.

Styret legger fortsatt stor vekt på streng håndheving av husordensreglene, noe som har vist seg å være en avgjørende suksessfaktor i et sameie med mange utleieleiligheter. Derfor er det stort sett stille og rolig her til enhver tid. Den aller viktigste innsatsen i denne sammenhengen gjøres av dere som leier ut leilighetene deres. En grundig vurdering av potensielle leietakere er essensielt, da det kan være krevende å få leietakere til å flytte dersom de ikke ønsker det selv. Sjekk av referanser bør være en obligatorisk del av prosessen. Det er avgjørende å forsikre seg om at leietakere har evne og vilje til å tilpasse seg livet i et sameie, hvor hensyn til naboer er en forutsetning. Dette gagner oss alle i det lange løp. For de fleste som bor her representerer dette den største investeringen vi gjør, og vi ber om deres hjelp til å støtte styret i å ivareta denne på best mulig måte.

Dette er sameiets hjemmeside hos forretningsfører Solibo:
https://home.solibo.no/companies/jorgenlovlandsgt3/practical-info

Nedenfor finner dere en oppsummering av de viktigste sakene styret har arbeidet med det siste året.

Rehabiliteringen av Sophies Minde
Dette arbeidet nærmer seg nå endelig slutten. I året som har gått har det vært svært mye møtevirksomhet i forbindelse med utomhusarbeidene som direkte har påvirket sameiet ved siden av, etter at det ble oppdaget en rampe på tegningene, i en retning som ikke var ønskelig. Vårt sameie er noe skjermet fra byggeaktiviteten, slik at belastningen har vært begrenset dette året. Oslobygg KF sender ut informasjonsskriv med ujevne mellomrom, som styret videreformidler til beboerne.

Gjennomføringen av tomtetildelingen, som har vært under diskusjon i flere år, er utsatt til rehabiliteringen av Sophies Minde er fullført.

Dette er en oversikt over når det gjenstående planlegges ferdigstilt:
- Avfallsbrønn for glass og metall åpnes etter påske, til erstatning for boksen som nå står mellom JL1 og JL3.
- Ferdigstilling av ytterste del av branngate mellom JL1 og JL3 i uke 15
- Gjenstående automatisering av lyktestolper mm medio april
- Byggegjerder fjernes i uke 21

- Parken åpner uke 21/22
- Barnehageområdene ligger an til å åpnes i uke 23

Internkontroll Elektro
Bravida har gjennomført svært grundig internkontroll av elektriske anlegg i fellesområdene. Det ble ikke funnet noen avvik med tilstandsgrad 3 (TG3), hvor utbedringer haster, men 25 TG2-avvik, som må utbedres, og 37 TG1-avvik som bør utbedres. Astrakom utbedret deretter TG2-avvikene, og enkelte av TG1-avvikene er også siden utbedret, mens de resterende vurderes nærmere mtp kost/nytte.

Det er videre inngått avtale med Bravida om oppfølgende Internkontroll Elektro, på nytt i 2026 for å kontrollere fjorårets utbedringer, og deretter hvert tredje år. Tilsvarende avtale er inngått for nødlysene i sameiet.

Uønskede hendelser med leveringsbud
Det var tre uønskede hendelser ifm budleveranser i 2025. En pakke ble stjålet, det ble urinert i heisen, og det ble sølt ut et beger med cola i hele andre etasje. Styret gikk derfor ut med en påminnelse om sameiets vedtekter, under mislighold:
"Sameieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig."

På den bakgrunn besluttet styret at bud, som ikke selv har nøkkel til sameiet (Posten og Schibsted), skal møtes ved inngangsdøren, og ikke slippes inn i bygningen.

Dersom man ikke overholder dette, og noe skjer, vil man i større grad enn tidligere bli holdt ansvarlig for dette. Man kan måtte erstatte stjålne pakker, vaske opp etter urinering, eller bekoste tepperens. Det er det sameiets vedtekter innebærer i praksis.

Husk samtidig å ikke la inngangsdøren bli stående åpen om man ikke har oppsyn med den, og se an hvem man slipper inn i bygningen når man passerer inn eller ut. Er man usikker, og ikke selv vil konfrontere, er det bare å ta kontakt med styret, slik at vi kan undersøke nærmere.

Kontrollregime for korttidsutleie
På forrige årsmøte ble det vedtatt å begrense muligheten for korttidsutleie, altså utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, til maks 60 døgn i året. Samtidig fremgikk det allerede av vedtektene at sameiere skriftlig skal informere styret om leietageres kontaktinformasjon.

Styret har besluttet, og informerte i oktober om, at dette framover også vil bli håndhevet og påkrevet ved korttidsutleier gjennom for eksempel Airbnb. Dette fordi styret har plikt til å føre oversikt over alle beboere av hensyn til sikkerhet, brannvern og ansvarsforhold knyttet til fellesarealer, samtidig som man på den måten har et kontrollregime for at grensen på 60 dager ikke overskrides.

Styret krever nå videresendt den bekreftende e-posten fra formidleren av leieforholdet, som enkelt kan videresendes til lovlandsgate@gmail.com, komplettert med kontaktinformasjon til korttidsleietakerne. Samtidig ønsker styret en månedlig sammenstilling, som i hvert fall Airbnb gir, for lettere å holde kontroll på totalene. Siden grensen på 60 dager ble satt først i april i 2025, ble det gitt åpning for inntil ca 70 dager for 2025, men for 2026 er det 60 dager som gjelder.

Sameiere skal iht vedtektene påse at leietagere skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler, vedtak av sameiermøter og styret. Sameieren er ansvarlig for de som er gitt adgang til leiligheten og eiendommen forøvrig.

Dersom ukjente personer påtreffes i sameiet, som kan linkes til korttidsutleie styret ikke har fått informasjon om, må den som har ansvar for dem påregne skriftlig advarsel, og ved gjentatte advarsler vil styret sette i gang prosess for å kreve tvangssalg.

Ettersom fremleie ikke er tillatt i sameiet er det heller ikke tillatt å leie ut til eller via profesjonelle utleiere.

Videre minner styret om at det ikke kan annonseres med gratis parkering ifm korttidsutleie, dersom man sikter til gjesteparkeringsplassene i sør. Korttidsleietagere er også leietagere, som gjesteparkeringen ikke er beregnet for.

Siden dette ble informert om, har ingen meldt fra om noen korttidsutleier. Siden det fortsatt ligger leiligheter i sameiet ute til korttidsutleie for eksempel på Airbnb, er det tvilsomt om ingen har forsømt sin plikt da, og kan forvente å bli gått nærmere etter i sømmene framover.

Rørleggerarbeider i mange av leilighetene
Styret gjennomførte befaring i samtlige leiligheter, hvor kjøkkenavtrekk, radiatorer, stoppekraner, avløp og dusjkabinetter ble kontrollert.

Den direkte foranledningen til befaringen var en vannlekkasje fra en gammel vaskemaskin på et bad, som førte til lekkasje til etasjen under. Dette skal normalt ikke skje på bad med membran, men i den aktuelle leiligheten var det ingen klaring mellom dusjkabinettet og gulvet, noe som førte til at vannet fant en annen vei enn til sluket. Befaringen avdekket lignende problemer i flere leiligheter, og mange fikk pålegg om å utbedre dusjkabinettene sine.

Videre ble det oppdaget at enkelte stoppekraner på bad ikke lot seg bevege, noe som er problematisk i situasjoner der vannet må stenges raskt. Stoppekranene sitter i taket på badene, og bør ideelt sett åpnes og stenges en gang i året, for ikke å sette seg fast.

For kjøkkenavtrekkene ble det avdekket manglende eller tette filter, samt andre endringer som påvirker grunnventilasjonen i leilighetene negativt.

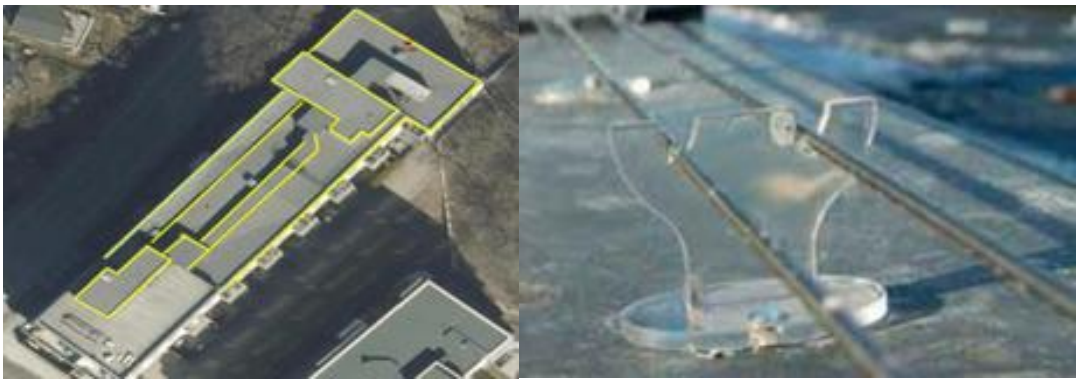
Dersom påpekte mangler ikke utbedres, kan beboere ikke automatisk forvente å få dekket fremtidige skader gjennom sameiets forsikring, dersom skadene kunne vært unngått med foreslåtte tiltak. Samtlige leiligheter som fikk påpekt manglende klaring for dusjkabinett, enten hevet det eksisterende, eller skiftet til dusjdører. Kun en leilighet etterkom ikke styrets anbefaling om utskiftning av stoppekraner.

Det har lenge vært kjent at noen radiatorer i bygget er feilkoblet, noe som har ført til at vannet sirkulerte i feil retning i disse radiatorene. Dette kunne gi støy og redusert varmeeffekt. Å korrigere hver enkelt radiator var lite hensiktsmessig dersom feilen ligger i en hel stamme. Befaringen viste at omkobling måtte gjøres ett sted i kjelleren og i fire leiligheter. Utbedringene

ble gjennomført samtidig med de øvrige rørleggerarbeidene, mens fjernvarmen uansett var avstengt.

Etter ti år hadde målerne for fjernvarme og varmtvann nådd tiden for utskiftning, og dette foregikk også samtidig med de øvrige rørleggerarbeidene.

Måkesikring av taket
Både JL1 og JL3 installerte måkesikring fra Rentokil før fjorårets hekkesesong. Med unntak av en episode hvor en måkeunge hadde forvillet seg til branngaten mellom de to byggene, har tiltaket ført til en betydelig bedring av måkeplagen. Avisafe er en strømførende avvisning som fungerer på omtrent samme måte som et hestegjerde. Systemet benytter små pulserende støt med lav ampere for å avskrekke fugler, og er helt ufarlig for mennesker og dyr. Utsiktspunkter blir dekket. Fuglene tar ikke skade av strømmen, men det skal hindre dem fra å ville bygge reir her. Taket for JL3 ble sikret slik som vist her:



Erfaringer fra fjorårets sesong kan gjøre at styret vurderer noen ytterligere tiltak. På JL3 er det et strategisk utkikkspunkt for måkene som kanskje bør sikres bedre.

Diverse pågående utbedringer/potensielle kommende forbedringer
Det har kommet opp vertikale sykkelstativer flere steder i kjelleren, og det ble samtidig slutt på tilfeldig sykkelparkering i bunnen av bitrappeoppgangen. De vertikale sykkelstativene fungerer likevel ikke helt etter intensjonen, ettersom enkelte sykler ser ut til å ha grodd fast i sykkelstativene, og dermed kun er til nytte for de få, og ikke de mange.

Søppelbrønnene begynner å bli slitne, og kan etter hvert måtte skiftes ut. Det viste seg ikke ønskelig med noen synergi med Oslobyggs anskaffelse av søppelbrønner i forbindelse med rehabiliteringen av Sophies Minde, da det også ville medført behov for kostbart gravearbeid.

Gulvteppet i enkelte av etasjene, særlig på bakkeplan og i første, begynner å bli slitne, og styret vurderer fortløpende om det skal settes i gang utskiftning av disse.

Før eller siden må det gjennomføres vaierbytte i heisen, noe som antagelig vil gjøre at den blir stående et par dager. For ikke å måtte øke felleskostnadene som følge av dette, forsøker styret å avvente til en periode med få eller ingen andre kostbare vedlikeholdsoppgaver.

Balkongdører
Det er viktig å ta godt vare på balkongdørene, og derfor løftes dette frem også i årets beretning. Det blir en ny runde med service på balkongdørene i løpet av våren. Skulle alle dører og vinduer måtte skiftes ut, ville det vært sameiets vedlikeholdsansvar. De fleste balkongdører og vinduer fungerer imidlertid fullt ut, og levetiden bør være minst 30 år. Dersom noen må byttes ut tidligere, skyldes det trolig mangelfullt vedlikehold fra nåværende eller tidligere eiere. I slike tilfeller er vedlikeholdsplikten ikke oppfylt, og kostnaden for utskiftning faller på den enkelte sameier. Vi anbefaler derfor at alle melder seg på når servicerunder annonseres. Sameiet har en dyktig servicepartner i Bas-bygg.

Til nå har fem leiligheter måttet bytte balkongdør. Den første utskiftningen ble dekket av sameiets forsikring, mens den neste ikke ble det. Senere gikk en balkongdør i stykker under et kraftig vindkast, og denne ble igjen dekket av forsikringen. Forsikringsselskapet har imidlertid signalisert at det fremover vil være vanskeligere å få dekket lignende skader, siden problemstillingen nå er kjent og beboere forventes å sikre dørene bedre mot slike hendelser. Ettersom dørene nå er over ti år gamle, er det svært lite sannsynlig at forsikringen vil dekke fremtidige utskiftninger. Det er derfor ekstra viktig at hver enkelt beboer tar godt vare på sine balkongdører.

Økonomi
Den økonomiske situasjonen til sameiet anses som god. Regnskapet er gjort opp med et underskudd på kr 220 104. Kommunale avgifter øker betydelig fra år til år. Samtidig har det vært noen større kostnader i 2025, i form av utskiftning av målere for brenselsregnskapet, rørleggerarbeider, måkesikring av taket, og Internkontroll Elektro.

Det kan bli behov for ytterligere økning av felleskostnadene for at sameiet til enhver tid skal ha en tilfredsstillende buffer mot uforutsette kostnader, men styret er bevist på å holde felleskostnadene så lave som mulig.

De rene felleskostnadene ble øket med 10 % fra 01.07.25 og med 5% 01.01.26. Før den tid ble de sist øket med 10 % 01.01.23, og deretter 5 % fra 01.01.24.

Styret vedtok å inngå avtale om Norgespris fra 01.10.2025 for alle sameiets felles energiavtaler, og sameiet har hatt noe lavere kostnader forbundet med energi siden den tid. Fastprisen på 40 øre per kWh inkluderer hverken elavgift, mva eller nettleie, slik at den reelle prisen, og den som fjernvarmeleverandøren tar utgangspunkt i for sitt regnestykke, er betydelig høyere.

Utført vedlikehold
Her føres kronologisk opp rehabilitering av noe størrelse, som har skjedd i sameiet.

2025: Utbedring av feilkoblinger i opplegget for fjernvarme. Mange skiftet stoppekraner. Service på branndører til hovedtrappeoppgangen. Steplock Access implementert. Avisafe for måkesikring installert. Internkontroll Elektro gjennomført, med påfølgende utbedring av samtlige TG2-avvik.

2024: Modernisering av røykluker, utskiftning av lysdetektorer, beising av takterrassen.

2023: Rørfornyelse av avløp, og utbedring av samtlige stakeluker.

2022: Utskiftning av brannsentral, sprinklersentral, og resterende gamle lyskilder.

2021: Ny sikringskurs til adgangskontrollsystemet. Ny runde med beskjæring av det store treet (gjennomføres hvert femte år). Ny setningskontroll i kjelleren gjennomført uten negative funn.

2020: Oppfordring om utskiftning av ti år gamle røykvarslere i leilighetene sendt ut. Overhaling av viftemotorer med lagerskifte på tillufts- og avtrekkssiden på ventilasjonsanlegget. Gjennomført rørfornyelse av avløpsrøret fra sameiet til nærmeste kum. Dørpumpe og klemsikringssensorer ved hovedinngang skiftet ut. Skiftet ut rørkomponenter i teknisk rom for å sikre stabil varmtvannsleveranse. Branngata på baksiden av sameiet rustet opp med elvesingel, mens sameiet ved siden av forskjønnet sitt uteområde. Kontroll og utbedringer av det elektriske anlegget i fellesområdene.

2019: Setningskontroll gjennomført i kjelleren uten funn.

2018: Større rehabilitering av tak og fasade, samt montering av nye balkonger i øst.

2017: Gravco gjennomført vedlikeholdsspyling i 98 av 99 leiligheter. Utskiftning av nødlys i oppgangene.

2016: I samarbeid med de to andre sameiene rundt oss ble det det bygget mur mot haugen på baksiden av bygget, noe som har forskjønnet området vesentlig.

2015: Vi gikk over fra tradisjonelle nøkler til elektronisk adgangssystem med portbrikker. Hver leilighet fikk installert vannmålere og varmefordelingsmålere fra Ista, for registrering av individuelt forbruk.

2014: Det ble installert kameraovervåkning i bygget, både utvendig og innvendig.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om økonomi.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 615 147.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader
Energiprisene vil holde seg høye også i 2026, men med den såkalte Norgespris i det minste forutsigbare, med en fastpris på 40 øre per kWh. Da er hverken elavgift, mva eller nettleie med, slik at den reelle prisen, den som fjernvarmeleverandøren tar utgangspunkt i for sitt regnestykke, er betydelig høyere.

Lån
Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
Felleskostnadene ble økt med fem prosent fra nyttår. Alt blir dyrere, men styret forsøker i det lengste å holde felleskostnadene så lave som mulig.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Årsregnskap 2025

for

Jørgen løvlandsgate 3 Boligsameie

Orgnr: 996 543 676

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**859 283**	**826 810**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	106 958	761 701
Avdrag lån	327 062	729 228
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-220 104**	**32 473**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**639 179**	**859 283**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	965 075	1 263 979
Kortsiktig gjeld	325 896	404 696
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**639 179**	**859 283**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	3 437 348	3 387 516	3 757 560	3 716 040
Annen driftsrelatert inntekt	3	736 743	637 138	9 480	3 960
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 174 091**	**4 024 654**	**3 767 040**	**3 720 000**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	24 675	24 675	24 700	24 700
Styrehonorar	5	175 000	175 000	175 000	175 000
Forsikring		198 840	170 854	165 000	218 280
Forretningsførsel		129 137	138 025	128 880	135 360
Revisjon		15 344	14 250	9 100	16 050
Kommunale avgifter		1 133 696	1 069 907	1 260 240	1 274 880
Energi/fyring		112 550	104 770	95 880	99 960
Kabel-TV/internett		270 575	263 758	273 480	283 560
Vedlikehold	6	1 339 059	693 545	226 560	576 840
Vaktmestertjenester		46 000	54 880	55 560	58 560
Renhold	7	133 120	126 545	130 920	138 600
Andre driftskostnader	8	200 677	99 268	102 000	113 160
SUM DRIFTSKOSTNADER		**3 778 672**	**2 935 476**	**2 647 320**	**3 114 950**
DRIFTSRESULTAT		**395 418**	**1 089 178**	**1 119 720**	**605 050**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		23 320	23 274	5 040	0
Finanskostnader		311 781	350 752	348 600	282 600
RESULTAT FINANSPOSTER		**288 461**	**327 478**	**343 560**	**282 600**
Resultat		**106 958**	**761 701**	**776 160**	**322 450**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	106 958	761 701		
SUM DISPONERING		**106 958**	**761 701**		

✔ Signert 08-04-2026 18:26:36 UTC Oneflow ID 14144197 Side 2 / 8

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		80 398	73 474
Forskuddsbetalte kostnader	**10**	213 359	185 621
Bankinnskudd		671 319	1 004 885
SUM OMLØPSMIDLER		**965 075**	**1 263 979**
SUM EIENDELER		**965 075**	**1 263 979**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**9**	-3 576 405	-3 683 362
SUM EGENKAPITAL		**-3 576 405**	**-3 683 362**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**11**	4 215 584	4 542 646
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 215 584**	**4 542 646**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		188 616	261 678
Annen Kortsiktig gjeld	**12**	137 280	143 018
SUM KORTSIKTIG GJELD		**325 896**	**404 696**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**965 075**	**1 263 979**

✔ Signert 08-04-2026 18:26:36 UTC Oneflow ID 14144197 Side 3 / 8

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	2 789 256
Kabel-TV/Internett	268 488
Kapitalkostnader	379 604
Sum innkrevde felleskostnader	**3 437 348**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Lokale-/lagerleie	3 500
Nøkler/portåpnere	200
Innbetaling på IN-avtale	252 243
Innbetalt ved oppussing leilighet	480 800
Sum annen driftsrelatert inntekt	**736 743**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 24 675.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 175 000.

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold VVS	944 597
Vedlikehold elektro	107 470
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	19 472
Drift/vedlikehold heis	112 738
Serviceavtale brannsikring	13 641
Serviceavtale heis	18 957
Dører og porter	122 184
Sum vedlikehold	**1 339 059**

NOTE 7 - RENHOLD

Mattleie	13 831
Renhold	119 289
Sum renhold	**133 120**

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	133 576
Containerleie	4 068
Inventar	20 985
Driftsmaterialer	2 519
Lyspærer og sikringer	2 141
Nøkler og låser	10 063
Navnskilt og postkasser	398
Konsulenthonorar	1 043
Annen fremmed tjeneste	10 100
Kontingenter	3 200
Øredifferanser	4
Bank- og andre transaksjonskostnader	12 336
Annen kostnad	244
Sum andre driftskostnader	**200 677**

✔ Signert 08-04-2026 18:26:36 UTC Oneflow ID 14144197 Side 5 / 8

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-3 683 362
Overført til/fra egenkapital	106 958
Opptjent egenkapital 31.12	**-3 576 405**

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	118 326
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	22 596
Andre forskuddsbetalte kostnader	72 437
Sum forskuddsbetalte kostnader	**213 359**

NOTE 11 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**Obos-Banken**
Lånenummer	9820.76.98466
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2018
Løpetid	26 år
Innfrielseår	2044
Rentesats (nominell)	6,75 %
Opprinnelig lånebeløp	**9 750 000**
Lånesaldo 01.01	4 542 646
Opptak i periode	
Avdrag i periode	327 062
Lånesaldo 31.12	**4 215 584**

NOTE 12 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Brenselsregnskap 2025	62 912
Påløpt Rente	1 559
Annen Påløpt kostnad	72 809
Sum Annen Kortsiktig gjeld	**137 280**

✔ Signert 08-04-2026 18:26:36 UTC Oneflow ID 14144197 Side 6 / 8

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

JON ULV GREGARD SYVERSEN DEGLUM Norge

Signert med Norsk BankID

08-04-2026 18:26:36 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Jon U G Syversen Deglum
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1299122
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1979-08-28

Jon Ulv Gregard Syversen Deglum
lovlandsgate@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.1.138.3

GEIR MAGNE ØKLAND Norge

Signert med Norsk BankID

07-04-2026 12:17:59 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Geir Magne Økland
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5997-4-352543
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1982-08-28

Geir Magne Økland
gekke82@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.139.23.163

EDVARD MO Norge

Signert med Norsk BankID

07-04-2026 07:23:01 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Edvard Mo
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-3546014
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1996-08-19

Edvard Mo
edvard_mo@hotmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.18.41.92

MARIT DALE AAL Norge

Signert med Norsk BankID

08-04-2026 17:18:44 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Marit Dale Aal
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1940635
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1990-08-07

Marit Dale Aal
maritdaa@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 104.28.105.24

NIKOLAI SKJÆRET Norge

Signert med Norsk BankID

01-04-2026 09:49:52 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Nikolai Morønning Skjæret
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-2529540
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1992-06-16

Nikolai Skjæret
nikolaiskjaeret@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.16.44.4

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS 27.mars 2026
Att: Håkon Sundby

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for året som ble avsluttet den 31. desember 2025 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.
- Metodene, de viktige forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldende rammeverk for finansiell rapportering.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Alle hendelser etter balansedag og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenhengen.
- Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for årsregnskapet sett som helhet.
- Vi bekrefter at teknisk utarbeidelse av årsregnskapet med noter er gjennomgått og kontrollert av oss og er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker, tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at årsregnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettstvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysning om eventuelle endringer i selskapets reelle rettighetshavere siden avleggelse av forrige årsregnskap. Videre bekrefter vi at verken den som opptrer på vegne av selskapet, personer i ledelsen, reelle rettighetshavere eller nære familiemedlemmer eller kjente medarbeidere til disse er politisk eksponert person (PEP).

Med vennlig hilsen

Styreleder

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

JON ULV GREGARD SYVERSEN DEGLUM Norge

Signert med Norsk BankID

09-04-2026 09:07:40 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Jon U G Syversen Deglum
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1299122
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1979-08-28

Jon Ulv Gregard Syversen Deglum
lovlandsgate@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 45.14.192.127

Til Årsmøtet i Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 106 958. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling pr. 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:
INDEPENDENT MEMBER

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. april 2026

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

FORSLAG TIL ÅRSMØTET

Det har ikke kommet inn noen forslag til årsmøtet.

VALG AV STYRE

Marit Dale Aal har solgt leiligheten sin, og takker for seg i styret, etter å ha sittet som styremedlem siden 2021. Takk for innsatsen, Marit!

Ane Marte Ringstad har klart å holde seg borte fra styreverv i sameiet siden 2019, men har sagt seg villig til å gjøre comeback for ett år i første omgang. Edvard Mo og Geir Økland stiller til ordinært gjenvalg for to år, og Simen Johannessen og Espen Paulsen stiller til valg for et nytt år som varamedlemmer til styret. Styreleder har ett år igjen av sin siste toårsperiode, og går inn i sitt fjortende år som styreleder for Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie.

På denne bakgrunn innstiller styret følgende personer:

A. Som styremedlem for ett år foreslås:

Ane Marte Ringstad	Jørgen Løvlands gate 3

B. Som styremedlemmer for to år foreslås:

Geir Økland	Jørgen Løvlands gate 3
Edvard Mo	Jørgen Løvlands gate 3

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Nikolai Skjæret	Jørgen Løvlands gate 3

C. Som varamedlemmer for ett år foreslås:

Simen Johannessen	Jørgen Løvlands gate 3
Espen Julseth Paulsen	Jørgen Løvlands gate 3

Annen informasjon om sameiet

Styret
Styret kan kontaktes på lovlandsgate@gmail.com. Får du ikke oppdateringer fra styret på epost med ujevne mellomrom? Ta kontakt med styret for å verifisere at vi har rett epostadresse til deg.

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

Parkering
Sameiet har ingen egne parkeringsplasser, men deler totalt fem besøksparkeringsplasser med to andre sameier. Rodelunden Garasjelag, med i alt 60 parkeringsplasser, holder til i bygningen ved siden av.

Nøkler/skilt
Nøkler til den enkelte leilighet må seksjonseier ordne selv. Styreleder kan kontaktes ved behov for nøkkelbrikke til fellesarealene. Rett postkasseskilt bestilles her:
https://skilthandelen.no/products/postkasseskilt-stort

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 25672525. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld
Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til Solibo vil

seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

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

Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Dette er kun en fordums kuriositet som ikke lenger benyttes ved digitalt møte. Send heller en e-post der det beskrives hvem som gis fullmakt og for hva.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

…….. ……

(Eierens underskrift) **(Dato)**

Husordensregler for Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Vedtatt på sameiermøtet 26.04.11. Oppdatert etter årsmøtet 13.04.2023.

I Ro og orden

1. Det skal være alminnelig ro i sameiet mellom klokken 23.00 og 07.00. Oppussing som medfører støy kan bare foregå i tidsrommet 08.00 til 22.00 mandag til fredag, og 10.00 til 18.00 lørdag, søndag og andre helligdager. Ved festlige anledninger, oppussing og ved andre støyende arbeider eller aktiviteter, skal det gis nabovarsel minst to dager i forveien. Iht sameiets vedtekter § 4 andre avsnitt må bruksretten ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Iht § 11 andre avsnitt er sameieren ansvarlig for sine hustandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten. Vedvarende støy fra den enkelte eierseksjon til ulempe for andre beboere er dermed ikke tillatt, uavhengig av lydkilde og tid på døgnet.

2. Ytterdører/felles inngangsdører og dører til fellesrom skal alltid holdes låst.

3. Hensetting av avfall på sameiets utvendige områder og/eller innvendige fellesarealer er forbudt. I klartekst betyr dette at det ikke er tillatt å sette fra seg møbler eller andre gjenstander som man ikke lenger har bruk for i fellesarealene, eller å sette igjen ukurant søppel utenfor søppelbrønnene på utsiden. Husholdningsavfall skal pakkes inn forsvarlig og deponeres i dertil bestemte beholdere, mens møbler, elektroniske artikler mm lagres i egen bod eller kjøres bort av den enkelte. Miljøstasjon for glass finnes flere steder i nærheten av sameiet. Avfall som plasseres på sameiets grunn vil bli fjernet for eiers regning og risiko.

4. Det forutsettes at den enkelte bidrar til at eiendommen holdes ryddig og i så god orden som mulig. Lagring av private effekter i form av sko, sykler, møbler og esker er ikke tillatt i fellesrom. Det presiseres at private dørmatter og skotøy skal holdes innenfor den private inngangsdøren, ikke i korridoren. Alt dette har også med krav til rømningsveier i brannforskriftene å gjøre.

5. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å oppdatere leilighetens postkasseskilt. Løse navne-/klistrelapper på postkassene tillates ikke. Skilt med ønsket tekst i størrelse 58 mm x 94 mm bestilles fra følgende lenke: https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004. Pris pr 14.03.23: kr 189,- per stk. Dersom styret må ordne approbert postkasseskilt belastes seksjonseier, og faktureringsgebyr fra forretningsfører tilkommer.

6. Oppslagstavle ved hovedinngangen skal benyttes for alle plakater, annonser, oppslag og meddelelser. Nabovarsel kan henges i heis, eller på hovedinnganger, men se til at festemiddel ikke etterlater spor på underlaget. Andre oppslag andre steder er ikke tillatt og vil bli fjernet.

7. Det tilstrebes et helhetlig og ensartet uttrykk på alle utvendige flater. Det skal innhentes skriftlig godkjenning fra styret før endringer foretas som påvirker fasadens uttrykk og utseende. Dette gjelder for eksempel skjermvegger, markiser og belysning. Sameiets årsmøte vedtar retningslinjer, styret vil være behjelpelig med opplysninger om godkjente løsninger. Det er i utgangspunktet begrenset hvilke endringer som tillates ettersom bygget er oppført på Byantikvarens gule liste.

8. Det er ikke tillatt å henge/sette noe på utsiden av glasset på balkongene, eller å lagre noe på balkongene. Balkonger og vinduer skal ikke nyttes til lufting, tørking og risting av tøy, sengeklær, gulvtepper og lignende. (Tørking/lufting av tøy under brystningshøyde på balkong kan dog skje. Det tillates også risting av tøy, tepper etc. fra markterrasser, der dette kan skje uten at det sjenerer naboer eller andre.)

9. Det er ikke tillatt å benytte kullgrill i forbindelse med grilling på takterrassen, balkonger eller markterrasser.

10. Røyking er strengt forbudt i sameiets innvendige fellesarealer. Røyking er ikke tillatt ved hovedinngangen eller i fellesrommet på takterrassen. Det skal forøvrig utvises hensyn ved røyking på sameiets fellesarealer. Sigarettsneiper skal ikke kastes over ripa på takterrassen, naturlig nok heller ikke kastes på tregulvet på takterrassen, eller på bakken ved noen av inngangene.

11. Private parabolantenner tillattes ikke.

12. Parkering/hensetting av kjøretøy i innkjøringen til eiendommen, ved hovedinngangspartiet, eller på grusveien på baksiden av bygget er forbudt. Ved hovedinngang er kort stans for nødvendig varetransport tillatt iht skilting på stedet. Det er viktig at ingen adkomst sperres for eventuelle utrykningskjøretøy som sykebil og brannbil. Parkeringsplassene sør for Jørgen Løvlands gate 1 og 3 er forbeholdt besøkende med adresse et annet sted, og parkering fordrer registrering i meddelt digital besøksparkeringsløsning.

13. Hunder og andre husdyr må ikke luftes på eiendommens fellesarealer eller i ytre rom. Båndtvang gjelder på sameiets eiendom og i alle fellesarealer.

14. På taket er det kun området belagt med terrassebord som beboere kan oppholde seg på. Ferdsel på den delen av taket som er belagt med takpapp er kun tillatt dersom det er nødvendig ved evakuering.

15. Alle henvendelser, klager og/eller forslag som ønskes behandlet av styret skal leveres skriftlig, ideelt sett til e-postadressen lovlandsgate@gmail.com.

16. Alle seksjonseiere er ansvarlig for at ordensreglene er kjent og akseptert ved salg eller utleie, og at styret er gjort kjent med leietageres kontaktinformasjon.

II Fellesrom – takterrasse

17. Møbler, og alt som kan klatres på, skal holdes minimum en meter fra ytre rekkverk på takterrassen til enhver tid.

18. Fellesrommet ved takterrassen kan disponeres av den enkelte beboer på de betingelser som følger av dette punkt II, og i henhold til de alminnelige ordensregler beskrevet i punkt I.

19. Bruk av fellesrommet forutsetter gyldig reservasjon. Beboere henvender seg til styret, som oppretter arrangement på sameiets Facebook-side for ønsket dato, som synlig tegn på reservasjonen.

20. Ved reservasjon av fellesrommet skal vedlikeholdsavgift på kr 300,- betales ved å følge denne lenken: https://goo.gl/AMTvCj. Avgiften blir ikke refundert dersom reservasjonen ikke blir benyttet.

21. Reservasjonen av fellesrommet gjøres for en bestemt dato. Reservasjonen gjelder fra kl 12.00 på angitt dato, til kl 11.00 påfølgende dag.

22. Nøkkel returneres til styreleder eller annet styremedlem så snart man har vasket ut påfølgende dag.

23. En beboer (seksjon) kan ikke reservere fellesrommet oftere enn to dager per kalendermåned.

24. Den beboer som har reservert fellesrommet er ansvarlig for rengjøring av fellesrommet, og eventuelle skader på fast inventar og andre eiendeler tilhørende sameiet. Eventuelle skader skal meddeles styret før utløpet av reservasjonstiden. Kostnader til ekstra rengjøring eller til utbedring av skader dekkes av den beboer som har reservert fellesrommet.

25. Det påhviler neste bruker av fellesrommet å kontrollere forrige brukers rengjøring. Avvik i form av dårlig rengjøring eller synlige skader varsles styret ved ankomst.

26. Det er i utgangspunktet ikke mulig å reservere utendørsområdet på takterrassen. Styret kan likevel, på bakgrunn av en begrunnet søknad, i særlige tilfeller godkjenne reservasjon av utendørsområdet for en kortere perioder.

27. Forøvrig vises til informasjon vedrørende leie av fellesrommet som sendes ut av styret ved reservasjon, og som skal underskrives av leietager før denne får nøkler til rommet.

III Overholdelse

28. Beboere som ikke overholder reglene for bruk av takterrassen kan av styret nektes bruk av fellesrommet.

29. Gjentatte brudd på husordensreglene kan føre til krav om tvangssalg, ref sameiets vedtekter § 11. Styret vil først kontakte seksjonseier eller leieboer med en uformell/muntlig advarsel. Dersom dette ikke fører fram vil styret engasjere forretningsfører til å utferdige en formell advarsel. Kostnader ved denne vil bli fakturert seksjonseier. Dersom den formelle advarselen heller ikke har effekt, vil styret sette i gang prosessen med å pålegge tvangssalg.

Vedtekter for Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Vedtatt på sameiermøtet 27.10.2010, endret på sameiermøtene 07.02.2011, 20.04.2016 (§ 10), 18.04.2018 (tilpasninger til ny lov om eierseksjoner), 24.04.2019 (nytt punkt § 22), 21.04.22 (endret § 21 Dyrehold) og 13.04.23 (lagt til i § 5 om ventilasjon). Endret §10 utleie på ordinært årsmøte 24.04.2025.

§ 1 Innledning
Eiendommen gnr.227 bnr.573 i Oslo kommune er i overensstemmelse med seksjoneringsbegjæring av 12.11.2010 delt opp i 99 eierseksjoner. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte, seksjonsbegjæring og husordensreglene er bindende for sameierne, og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Eier en organisasjon/institusjon eller lignende flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier. Registrering i foretaksregisteret må finne sted senest innen seks måneder etter tinglysing av seksjoneringsbegjæringen.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 1. januar 2018.

§ 2 Seksjon
En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon. Sameieren har eksklusiv bruksrett til en nummerert bod. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg og takterrasse, veier, fellesinnretning mv.

§ 3 Disposisjon over seksjon
Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten at styret og forretningsfører har fått melding. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

Den enkelte sameier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon. Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere sameiers forpliktelser.

§ 4 Sameiernes plikter
Sameierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter, og vedtak fattet av sameiermøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiermøtet vanlige ordensregler for eiendommen.
Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål. Sameier plikter etter gyldig styrevedtak, å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Der det er nødvendig med bygningsmessige inngrep for å skaffe tilgang til ovennevnte installasjoner, er sameiet kun ansvarlig for etterarbeider tilsvarende utbedring av selve inngrepet, med tilbakesetting til ordinær, enkel standard. Eventuelle påkostninger eller utbedringer utover det som her er nevnt, må bekostes av sameieren, uansett hvilken standard boligen var i før inngrepet fant sted.

§ 5 Sameiernes vedlikeholdsplikt
Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsskap, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner,

servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Sameieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Sameieren er ansvarlig for innsiden av døren og vinduer som vender ut mot fellesareal.

Sameierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra. Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av sameierens forpliktelser overfor boligsameiet.
Alt arbeid som påligger sameieren, skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter.
Sameieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Sameierne plikter å sørge for at det ikke gjøres endringer på ventilasjonen i de enkelte leilighetene som går ut over balanseringen. Kjøkkenhettene i leilighetene skal kun inneholde et spjeld som fører inn i ventilasjonsanlegget. Det er ikke tillatt med vifter for å øke avtrekket, da det skaper ubalanse. Dersom de originale kjøkkenhettene byttes ut med kjøkkenhetter kun med kullfilter, må seksjonseierne sørge for at leilighetens grunnventilasjon ivaretas på annet vis. Styret kan pålegge den enkelte sameier å skifte ut kjøkkenhetter dersom grunnventilasjonen ikke ivaretas, eller dersom det er installert kjøkkenhetter med innebygde vifter

§ 6 Boligsameiets plikter
Boligsameiet skal:
a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, og fellesinnretninger av enhver art.
b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige sameiere.
c) Dersom formålstjenlig, bidra og delta i en felles velforening i kvartalet.

§ 7 Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.
Sameierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller boligen, eller sette opp skillevegger og lignende eller flislegge balkong/terrasse eller sette opp radio- og TV-antenne**/**parabol, markiser m.m.

§ 8 Fellesutgifter og fellesinntekter
Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste.

Den enkelte sameier skal betale et a konto-beløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til sameiets vedlikeholdsavsetninger. Kostnadsbidraget fastsettes av styret med basis i sameierbrøk. Kun TV- og bredbåndsavgift fordeles likt per seksjon.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

Utover ordinære fellesutgifter og fellesinntekter, betaler den enkelte sameier et a konto-beløp for varmtvann og vannbåren varme. Dette blir årlig avregnet. Dersom noen har betalt for lite vil dette faktureres, og dersom noen har betalt for mye vil de få dette tilbakeført til egen bankkonto.

§ 9 Forsikring
Styret plikter å holde boligsameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.
Sameieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der boligsameiets forsikring benyttes på skader som ligger under sameierens vedlikeholdsansvar. Sameieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av boligsameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av sameierens forhold.

Bestemmelsen her påvirker ikke boligsameiets rett til å kreve erstatning fra sameieren for øvrig.

§ 10 Utleie
Leietakeren forplikter seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, det vil si leietakers videre bortleie.
Eier skal opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, og eiers egen adresse i utleieperioden.
Ved utleie av bolig skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes med vedkommende leieboers kontaktinformasjon. Dersom sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler, vedtak av sameiermøter og styret. Forretningsfører fakturerer sameiere 500 kroner der styret skal bistå i administrasjonen ved hvert nye utleieforhold. Korttidsutleie av hele boligseksjonen, altså utleie inntill 30 døgn sammenhengende, i mer enn 60 døgn i året ikke er tillat.

Dersom det er styret som oppdager at det er byttet leieboer, i strid med husordensreglene punkt 5 og 16, og vedtektenes § 10 annet ledd, blir gebyret 1.500 kroner.

§ 11 Mislighold
Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt gjennom tvangssalg, jf. lov om eierseksjoner § 38.

Sameieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og lov om eierseksjoner § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameiere. I slike tilfeller kan det være naturlig at sameier gis et salgspålegg.

§ 12 Sameiermøtet er sameiets øverste organ
Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært sameiermøte. Innkalling til ordinært sameiermøte skjer skriftlig med minst åtte dagers, høyst 20 dagers varsel. Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Saker som en sameier ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf lov om eierseksjoner § 43. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles av styret med minst åtte, høyst 20 dagers varsel. Når styret finner det nødvendig kan det innkalles med kortere varsel på minst tre dager. Sameiermøte skal holdes når minst to sameiere, som tilsammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:
1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Valg av valgkomité på tre medlemmer
7. Eventuell godtgjørelse til styret
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 13 Sameiermøtets myndighet

På sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:
1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum.
7. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne ut over 5 % av de årlige fellesutgiftene.
8. Vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de sameiere det gjelder til vedtak om:
1. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
2. Endring i fordeling av felleskostnader
3. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer

For vedtak i saker som er nevnt i lov om eierseksjoner §§ 60 (representasjon) og vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, kreves enstemmighet av samtlige sameiere.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf lov om eierseksjoner §§ 49 og 50.

Flertallet i sameiermøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14 Styret
Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og fire styremedlemmer med minst to varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jfr eierseksjonsloven § 60.

§ 15 Forretningsfører
Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av fellesutgifter fra sameierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og fellesutgifter samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg, jf. vedtektenes § 11, første ledd.

§ 16 Revisor
Boligsameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på sameiermøtet.

Revisor velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999, nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 17 Legalpant
Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet, har boligsameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 31.
Forretningsføreren har ved en sameiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes seksjon. Sameierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 18 Tvister
Eventuelle tvister mellom sameiet og en sameier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler.
Sameierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

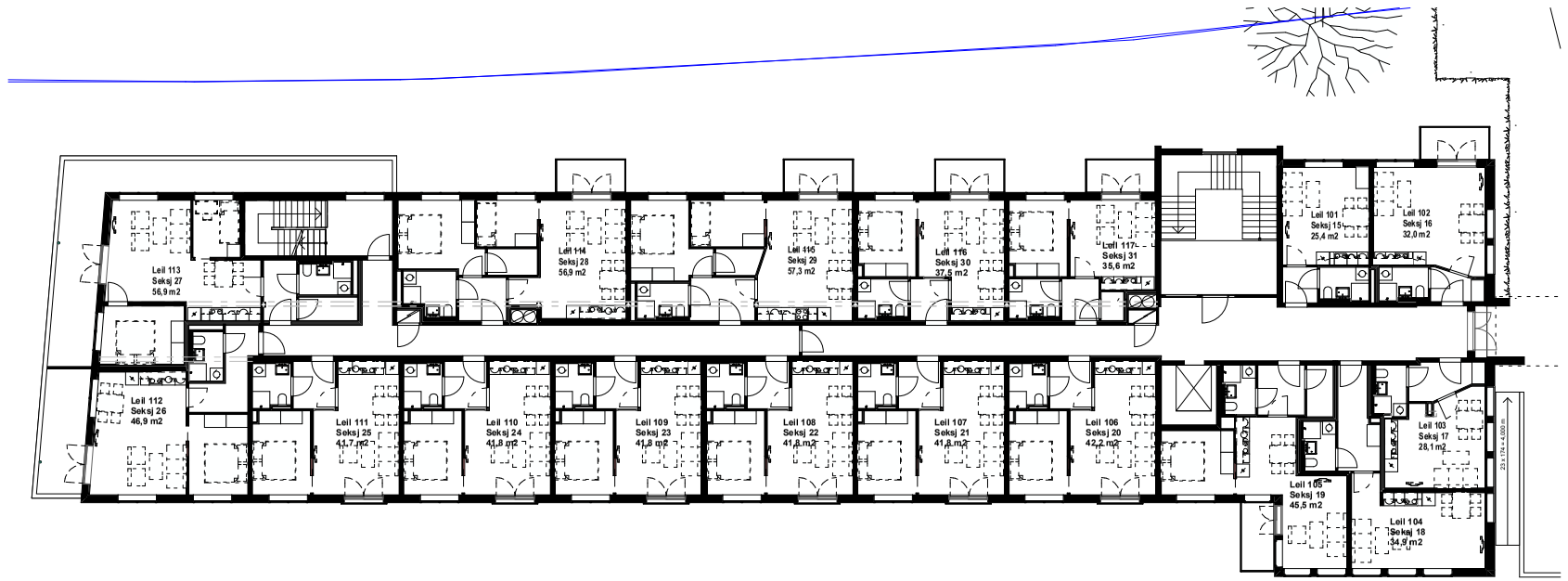
§ 19 Vedtektsendring
Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 20 Oppløsning
Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige sameiere. Så lenge det hviler lån på eiendommen, kan sameiet heller ikke oppløses.

§ 21 Dyrehold
Fra og med 21.04.2022 er dyrehold kun tillatt for sameiere som bor i sameiet. Dette har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende leietagere med husdyr før denne dato omfattes ikke av regelen. Styret skal skriftlig underrettes ved anskaffelse av husdyr, slik at styret til enhver tid har oversikt over husdyrene i sameiet.

§ 22 Administrasjonsavtale for sameiets fellesgjeld
Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.



LINKSIGNATUR

KMI SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE 140111 1. Etasje M=1:200 E-2

L:\PROSJEKT\A1035 - KMI-Bygget\6 PROSJEKT\62 ARK\01 PROSJEKT\01 AC-FILER\AB-Tegninger endringer 2011.pln



E = EKSISTERENDE GLASSBALKONGER

PLAN 1.ETASJE

BALKONGTYPE - A
DYBDE 1,54m , BREDDE 3,28m
SAMME DIMENSJON OG UTFØRELSE SOM
EKSISTERENDE GLASSBALKONGER



E = EKSISTERENDE GLASSBALKONGER

PLAN 2.-5.ETASJE

BALKONGTYPE - A
DYBDE 1,54m , BREDDE 3,28m
SAMME DIMENSJON OG UTFØRELSE SOM
EKSISTERENDE GLASSBALKONGER

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
SIVILARKITEKT MNAL

Støps vei 22
1456 Nesoddtangen

telefon: 400 66 821
e-post: magnu-fj@online.no
org. nr: NO 983 916 269 MVA

INDEX:	DATO:	BESKRIVELSE:	TEGNING:	KONTR.:
0	08.12.2016	SØKNAD	mfj	mfj

PROSJEKT: **ETABLERING AV BALKONGER - JØRGEN LØVLANDS GATE 3**

TEGNING: NY SITUASJON PLANER

GNR./BNR.:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKTKODE:	REV. DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNUMMER:	INDEX:
227/573	JØRGEN LØVLANDSGATE 3 BOLIGSAMEIE	2016-37 JØR	08.12.2016	1:200 (A2)	E03	0

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Dato: 02.01.2019

Deres ref.: Magnus Linné Fjogstad | Vår ref.: 201702368-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Hildegunn Ohren | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JØRGEN LØVLANDS GATE 3	Eiendom:	227/573/0/0
Tiltakshaver:	JØRGEN LØVLANDSGATE 3 BOLIGSAMEIE	Adresse:	v/ Oslo og Omegn Boligforvaltning, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO
Søker:	ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD	Adresse:	Støps vei 22, 1456 NESODDTANGEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Jørgen Løvlands gate 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 20.12.2018.

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 201702368			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	08.12.2016	2/18
Plan 1. og 2. etasje	E03	08.12.2016	2/21
Fasade mot sørøst og detaljsnitt	E04	08.12.2016	2/22

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.01.2019 av:

Hildegunn Ohren - saksbehandler

Roar Havdal Mortensen - for fungerende enhetsleder Bjørn Wikan

Kopi til:
JØRGEN LØVLANDSGATE 3 BOLIGSAMEIE, v/ Oslo og Omegn Boligforvaltning, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO, jens_torup@hotmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektkontoret Haaland AS
Postboks 5061 Majorstuen
0301 OSLO

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200808256-64 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouédraogo | Dato: 01.09.2014 | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JØRGEN LØVLANDS GATE 3	Eiendom:	227/573
Tiltakshaver:	KMI Sophies AS v/Otium øst v/Atle Mørch	Adresse:	Bryggegata 7, 0250 OSLO
Søker:	Arkitektkontoret Haaland AS	Adresse:	Postboks 5061 Majorstuen, 0301 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - JØRGEN LØVLANDS GATE 3

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

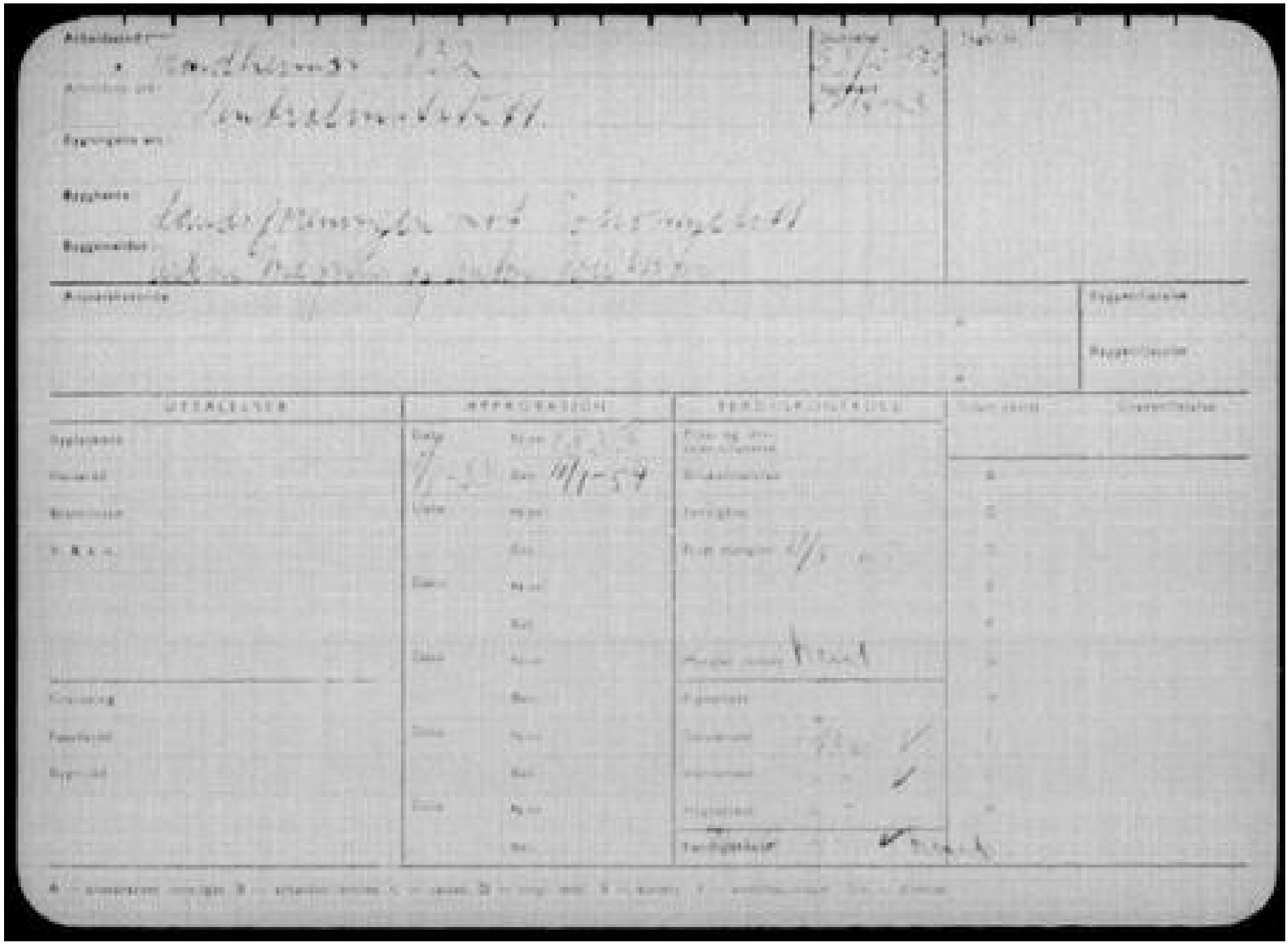
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

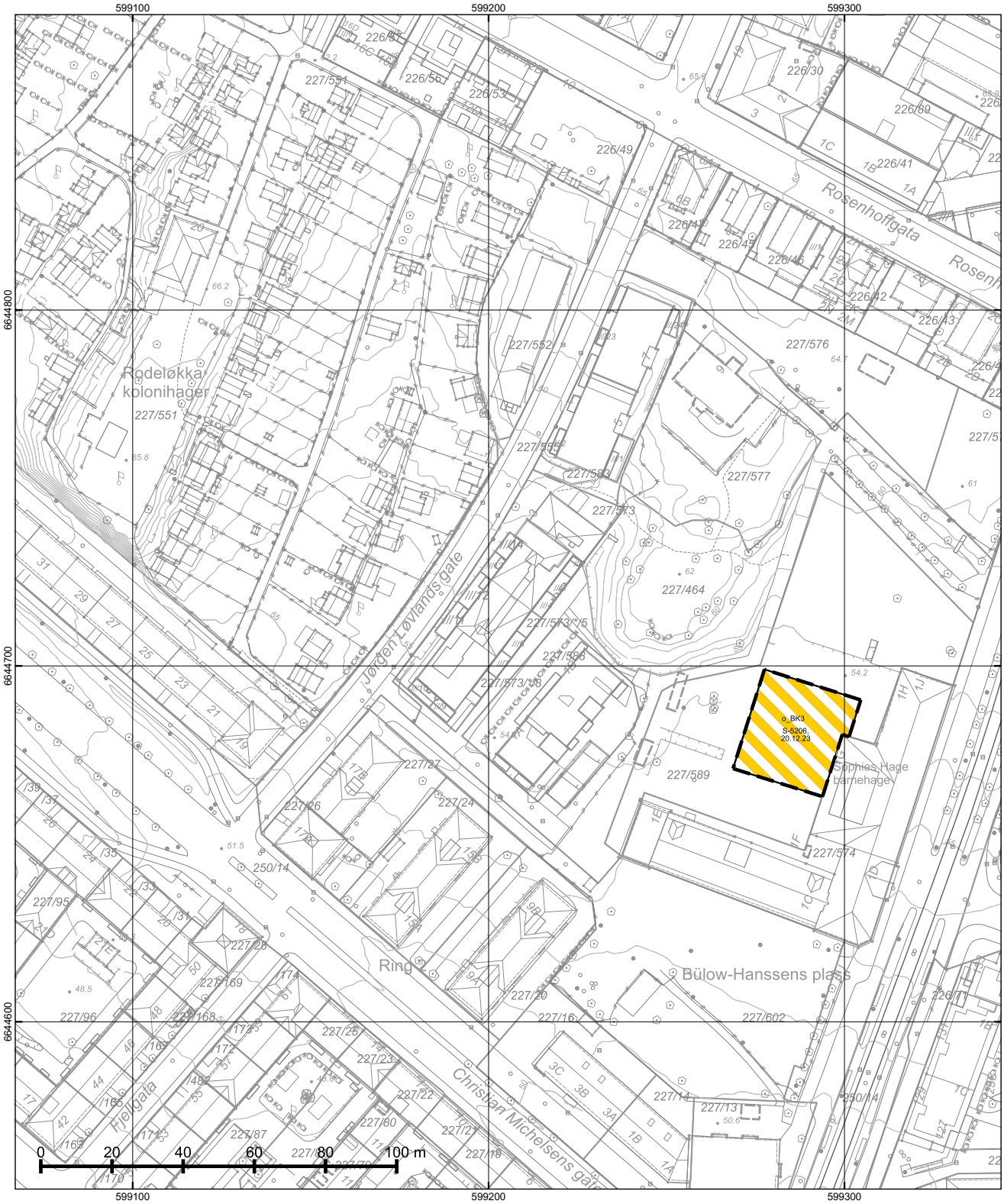
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.09.2014 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Line Hellum Fomenko - fungerende enhetsleder

Kopi til:
KMI Sophies AS v/Otium øst v/Atle Mørch, Bryggegata 7, 0250 OSLO, am@otium.no





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 156857/ 86531504

Deres ref.:

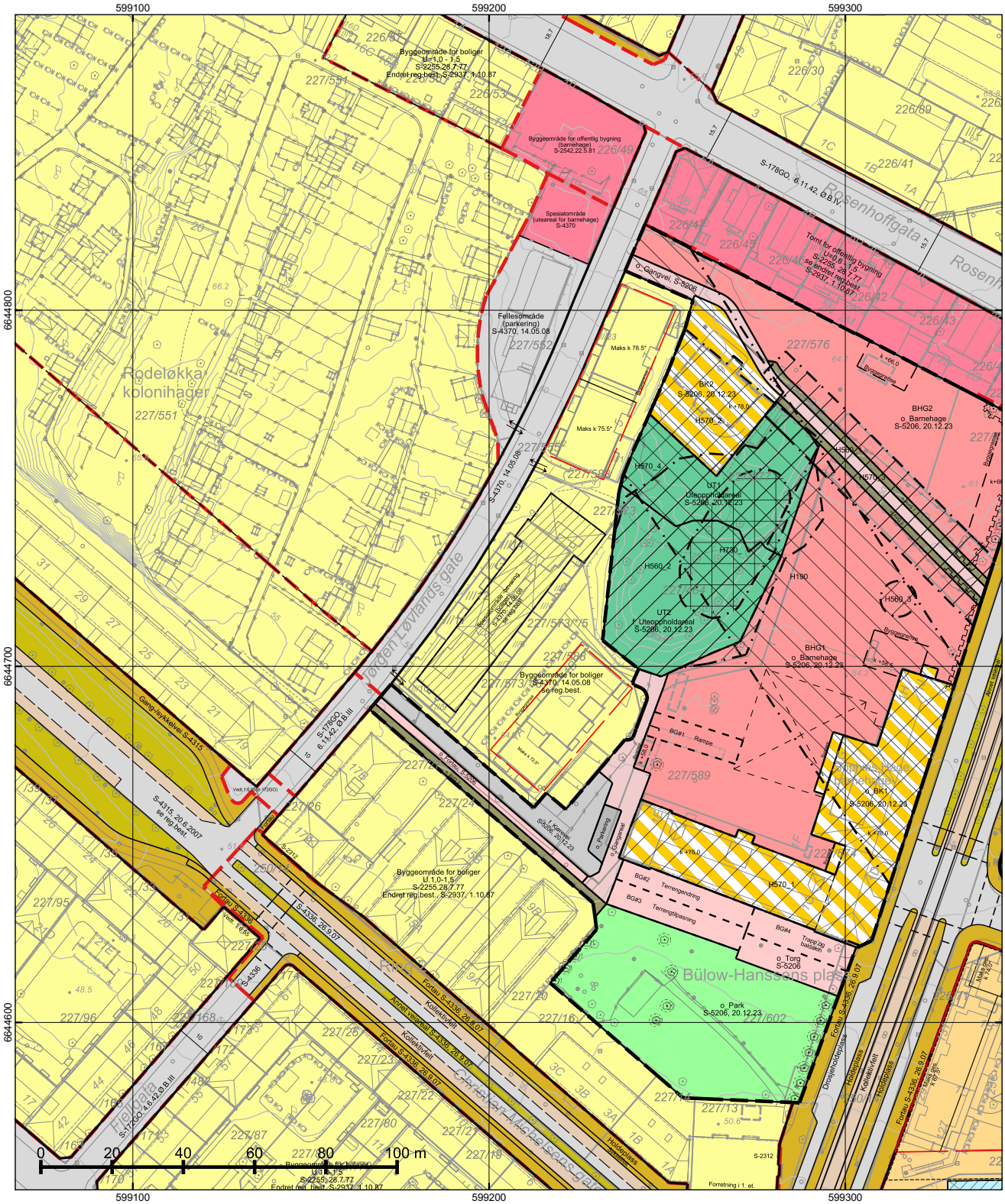
Adresse: Jørgen Løvlands gate 3

Kommentar:

Gnr/Bnr: 227/573

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: 28.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

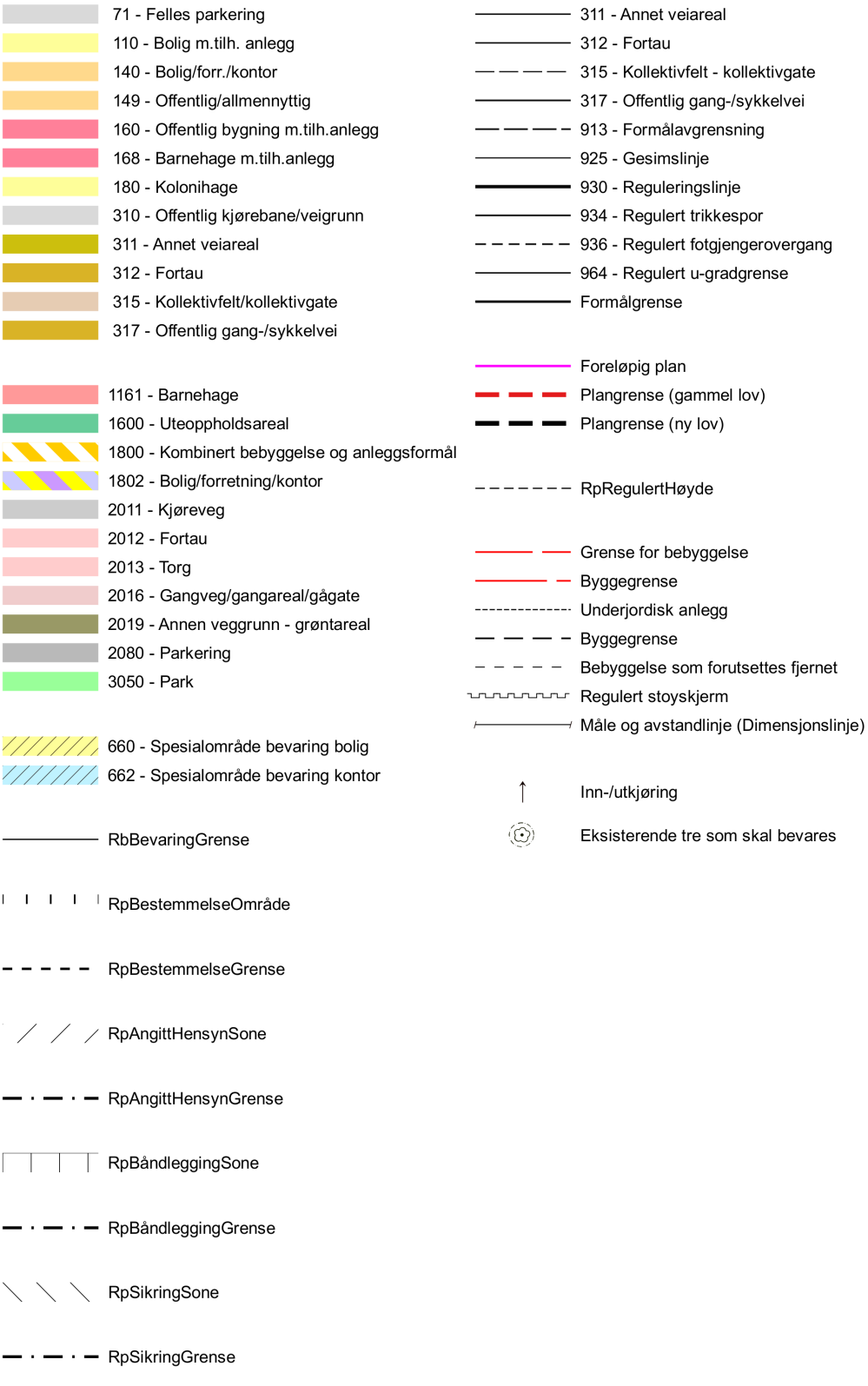
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

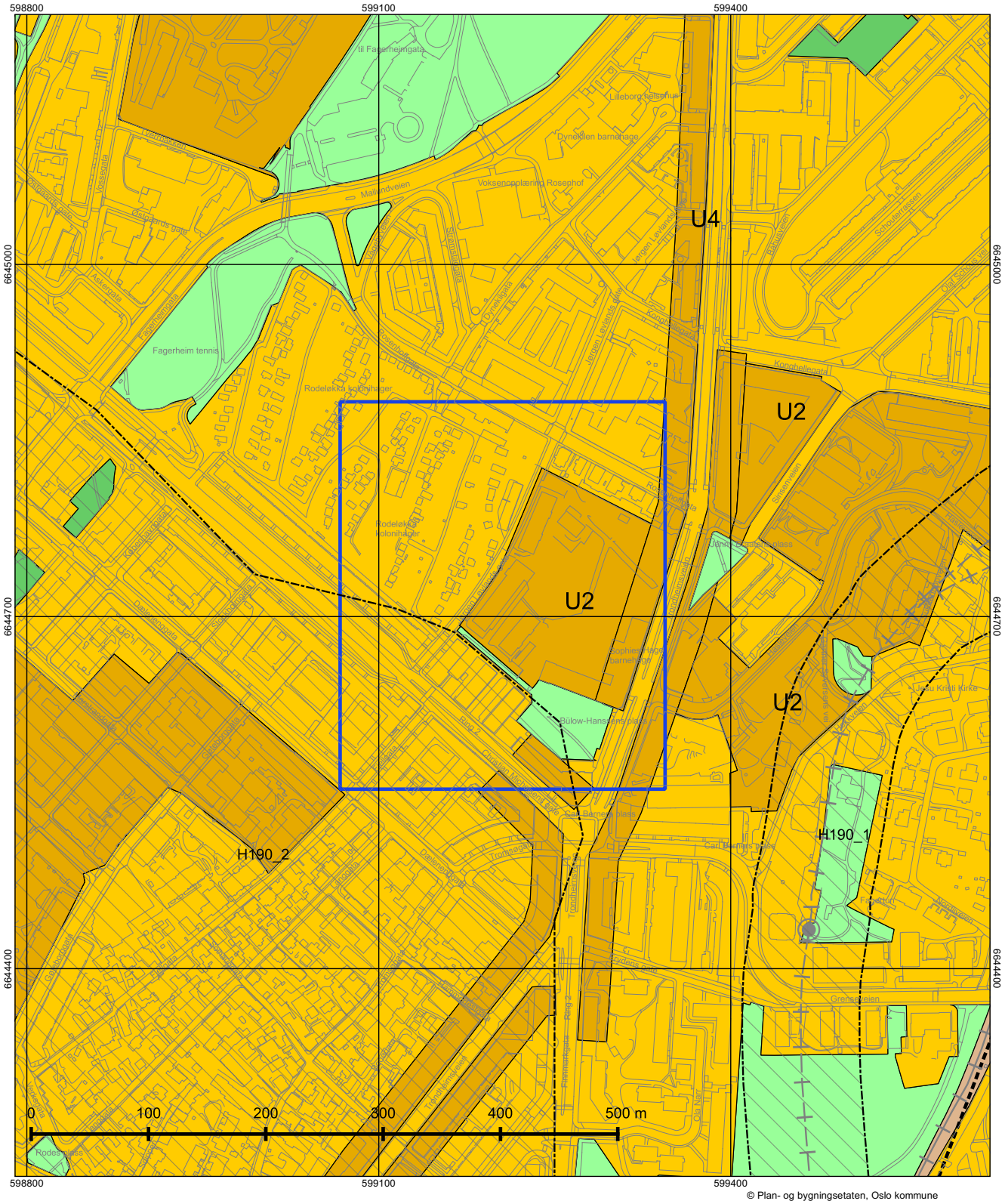
PlottID/Best.nr: 156857/ 86531504
Deres ref.:
Adresse: Jørgen Løvlands gate 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/573

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156857/86531504
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-5206

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Trondheimsveien 132, Carl Berners plass

Vedtaksdato: 20.12.2023
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201817368
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 17 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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for Trondheimsveien 132/Sophies Minde

Detaljregulering for gnr. 227, bnr. 574 m.fl.

Kartnummer USIS-201817368, 25.05.2022 og revidert 22.03.2023.

Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å utvikle Sophies Minde for bruk som barnehage og for bydelsfunksjoner for bydel Grünerløkka. Villa Sorgenfri skal gis mulighet for utvikling med formål som samspiller med øvrige virksomheter i området.

Eksisterende bebyggelse skal bevares og videreutvikles innenfor rammene til verneverdiene, slik at de tilpasses nye virksomheter. Verneverdier for kulturminner og naturmangfold skal ivaretas og gravhaug sikres med båndleggingssone. De ubebygde arealene skal i hovedsak tilrettelegges og opparbeides for rekreasjon og lek for bydelens innbyggere.

Grøntstruktur skal ivaretas og gangforbindelser gjennom planområdet skal åpnes og sikres for allmennhetens bruk, slik at området kobler seg til nærområdet på en god måte.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal utnyttes som et bruks- og opplevelseselement.

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og liknende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og liknende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

1.2 Fjernvarme

Tiltak over 1000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget og tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

1.3 Trær

Trær som er merket på plankart med symbol for eksisterende trær som skal bevares, tillates ikke fjernet, med unntak av døde eller dokumentert syke trær. Nødvendighet av felling av tre skal dokumenteres av sertifisert trefaglig rådgiver. Øvrige eksisterende trær skal bevares der dette er mulig. Det skal plantes nye trær som erstatning for trær som må fjernes. Trær som må fjernes skal erstattes med minst ett nytt tre for hvert felte tre. Det skal avsettes tilstrekkelig plass i plan og dybde til utvikling av krone og rotsystem tilsvarende treet som må felles.

Nye trær skal være høystammede, av sorter som danner krone. Det skal velges tresorter som ikke fremkaller allergier, med stedegen herkomst. Stammeomkrets skal være minimum 25 cm ved planting.

Sertifisert trefaglig rådgiver skal være til stede ved utførelse av alle tiltak som medfører endring av dekke, graving og nedpressing av fundamenter i rotsonen til trær som ligger innenfor hensynssone for bevaring av naturmiljø eller er markert som trær som skal bevares på plankartet. Trærnes rotsone defineres som 1,5 ganger kronens utbredelse.

For trær innenfor hensynssoner for natur- og kulturmiljø gjelder særskilte bestemmelser i tillegg, se pkt. 7.1, 7.2 og 7.3, samt krav om utarbeidelse av skjøtselsplan, se pkt. 18.2.

1.4 Fossilfri bygg- og anleggsplass

Bygg- og anleggsplassen skal være fossilfri. Alle maskiner på bygg- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningsmaterialer, løsmasser og liknende til og fra bygg- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

2 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur (PBL. § 12-5 NR. 2 OG NR. 3)

2.1 Belysning

Det skal utarbeides samlet belysningsplan for samferdselsformål og grønnstruktur.

Belysningen skal bidra til opplevd trygghet og tilgjengelighet for brukere av området. Belysningen skal bidra til miljøkvalitet og ikke være blendende.

På Bülow Hansens plass skal som minimum gangveier, lekeplass og innganger til bebyggelse belyses.

Bestemmelser til arealformål

3 Bebyggelse og anlegg (PBL. § 12-5 NR. 1)

3.1 Fellesbestemmelser for barnehage felt BHG1, BHG2 og kombinert formål BK1 (pbl. § 12-5 nr. 1)

3.1.1 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og fasade skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T1442/2021 eller senere retningslinje som erstatter denne, med følgende presiseringer:

- Det tillates rom til barnehage, kontorer og lignende funksjoner mot støyutsatt fasade i eksisterende bygning, forutsatt at grenseverdier for innendørs støy fra utendørs lydkilder er tilfredsstilt.
- Maksimalt 40 % av oppholdsrom for barn kan ligge mot støyutsatt fasade.
- Det tillates ikke plassert barnehageavdelinger med faste oppholdsrom for barn i første etasje mot Trondheimsveien. Fellesrom for fysiske og kreative aktiviteter kan plasseres her.
- Støynivå på utendørs oppholdsarealer for barnehage skal tilfredsstille grenseverdier i T-1442/2021 på minimum 90 % av uteoppholdsarealet. Utearealene skal planlegges slik at aktiviteter som tåler eller genererer støy, skal plasseres i de støyutsatte sonene, mens aktiviteter som krever ro skal plasseres i soner med tilfredsstillende støyforhold.
- For støyfølsomme rom der vinduer er både sol- og støyutsatt må klimaanlegg dimensjoneres for å unngå behov for å åpne vinduer.

Det skal anlegges støyskjerm som vist med linje «regulert støyskjerm» på plankartet. Støyskjermens plassering kan fravike vist regulert linje med inntil 2 meter for å tilpasses eksisterende fundamenter og trærnes rotsoner.

Utforming av støyskjerm:
Støyskjermen skal bygges opp av fleksible elementer som følger terrenget, utformes med sprang/relieff og tilpasses trær som skal bevares i området. Skjermen skal utformes slik at den danner romlige elementer i barnehagens uteoppholdsarealer og oppholds-/møbleringsarealer mot gaten. De romlige elementene kan være tette bygningsvolum som boder og toalett- og stellerom, semilukkede rom som veksthus/dyrkingsarealer og lehus for lek og hvile, eller åpne volum for parkering av barnevogner og sykler. Åpning i støyskjermen ved formål gangveg (alléen) skal utformes som en portal, slik at siktlinjen langs alléen opprettholdes, samtidig som lydlekkasjen inn i uteoppholdsarealene begrenses.

Skjermen skal ha variert grad av transparens som kan gi både ut- og innsyn til barnehagens uteoppholdsarealer, samtidig som barnas sikkerhet skal hensyntas. Støyskjermens bærende struktur skal utformes av lakkert metall eller tre, og skjermelementer skal utføres av tre-, plate- eller glassmaterialer med variert overflatebehandling. Støyskjermens utforming i møtet med verneverdig bebyggelse skal vies ekstra oppmerksomhet.

Det skal etableres vertikal vegetasjon på minimum 30 % av støyskjermen på begge sider.

Støyskjermens vegg mot Trondheimsveien skal være maks. 3,5 m høy over terreng. Portalen over formål gangveg (alléen) og skjerm inntil 5 m nord for denne, tillates med høyde maksimalt 5 meter,

for å ta opp høydespranget i terrenget langs gaten.. Elementer som danner tak over funksjoner i barnehagens uteoppholdsareal langs Trondheimsveien kan ha maksimal høyde 4,0 m, der ikke annet angis som kotehøyde innenfor byggegrense på plankart.

3.2 Barnehage, felt BHG1 og BHG2

3.2.1 Eierform

Feltene skal være offentlige.

3.2.2 Utnyttelse, plassering og høyder

Felt BHG1: maksimalt tillatt BRA= 250 m^2.

Felt BHG2: maksimalt tillatt BRA = 500 m^2

Bygninger skal hovedsakelig plasseres innenfor viste byggegrenser og med maksimale høyder som vist på plankart.

Utenfor byggegrenser tillates etablert bygninger og konstruksjoner med maks. BRA 30 m^2 / enhet. Det tillates etablert ett ventilasjonstårn fra kjeller, felt BK3, med maks diameter 3,0 m. Pergola tillates etablert utenfor byggegrense med maks. BRA 70 m^2 / enhet. Bebyggelse som etableres utenfor byggegrenser regnes også inn i maksimalt tillatt BRA for feltene BHG1 og BHG2 som nevnt i første og andre avsnitt i bestemmelsen her.

For bygninger i terrengsprang der det etableres uteoppholdsarealer på tak, tillates det etablert enten frittstående fallsikring (gjerde) med maksimal høyde 2,0 m over angitt høyde, eller fallsikring integrert i pergola med maksimal høyde 3,0 m over angitt høyde.

For bebyggelse og konstruksjoner utenfor byggegrense er maksimal høyde 4,0 m.

3.2.3 Bruk

Feltene skal brukes for uteoppholdsareal og nødvendige servicefunksjoner for barnehage i bygning i felt BK1 – Sophies Minde.

Bebyggelse og konstruksjoner som oppføres innenfor og utenfor byggegrense kan brukes som oppbevaringsboder, toalett/stellerom, renovasjon, ventilasjonstårn, veksthus, lehus og -tak som gir skygge, letak for sykkel- og barnevognparkering og mindre lekehus.

3.2.4 Utforming av bygninger og konstruksjoner

Bygninger og konstruksjoner skal utføres på en helhetlig måte, og med material- og fargebruk som harmonerer med Sophies Minde-bygget. Frittstående boder i felt BHG2 kan utformes med fasadeforblending av gjenbrukstegl. Tak som ikke benyttes som uteoppholdsareal skal ha båndtekking.

Utforming, materialbruk og fargesetting av gjerder, lyktestolper, pergolaer og støyskjerm skal ses i sammenheng og ha høy estetisk kvalitet og med tilhørighet til bevaringsverdig bebyggelse innenfor planområdet. Vertikale bæreelementer skal utformes av lakkert metall med mørk fargetone, i samspill med fargesetting av bygningen Sophies Minde.

3.2.5 Uteoppholdsarealer

For barn i barnehage skal uteoppholdsareal (MUA) være minimum 19,2 m^2 per barn.

Arealer i veksthus og under tak som er egnet for opphold og/eller lek, skal inkluderes i beregning av uteoppholdsareal for barn i barnehage.

Leke- og oppholdsarealer skal være gode og solfylte, og egnet for variert aktivitet tilpasset barnehagens aldersgrupper.

Uteoppholdsarealer skal utformes med varierte overflater og tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek, både i større grupper, på tomannshånd og individuelt. Uteoppholdsarealer skal inneholde skjermede sittegrupper, aktivitetsområder, grønne vegetasjonsflater og trær. Det skal etableres tilstrekkelig med sittegrupper og lekearealer som har skygge fra trær og/eller pergola eller andre lette/åpne konstruksjoner i barnehagens åpningstid om sommeren. Minimum 50 % av arealet skal ha vegetasjon eller naturlige materialer, hvorav minimum 50 % skal være vegetasjon. Maksimalt 5% av barnehagens uteoppholdsareal kan ha gummidekke. Det skal etableres vannlek, arealer for variert dyrking og steder egnet for utendørs undervisning, i tillegg til elementer som bidrar til økt biologisk mangfold og læring, som insekthoteller og fuglekasser.

Det skal plantes minimum 12 frukttrær og 18 bærbusker med spiselige bær, fordelt på minimum tre arter av både frukttrær og bærbusker. Ny vegetasjon innenfor området skal bidra til økt biologisk mangfold og ikke være av en art som fremkaller allergier.

Uteoppholdsarealene skal fordeles på hjemmeområder nært inngangene og aktivitetsbaserte områder lenger vekk fra bebyggelsen. Hjemmeområder skal utformes slik at de ved bruk av terrengformasjoner, vegetasjon, plassering av møblering, lekeapparater og lavere gjerder naturlig inndeles i mindre enheter.

Terrengsprang i overgangen mellom øvre og nedre nivå i felt BHG1 skal ivaretas som spor av historisk hageanlegg, men kan bearbeides for å oppnå nødvendige funksjonelle løsninger som siktlinjer mellom terrengnivåene, bedre utnyttelse av uteoppholdsarealene og universell tilgjengelighet internt i uteoppholdsarealet og til bygningens innganger.

Eksisterende gangforbindelse fra formål gangveg til de lavereliggende uteoppholdsarealene for barnehagen skal opprettholdes funksjonelt. Det tillates nødvendige høyde- og traséjusteringer for å oppnå universell tilgjengelighet internt i uteoppholdsarealet.

Standard flettverksgjerde tillates ikke benyttet som gjerde rundt barnehagens uteoppholdsarealer. Det tillates etablert gangporter i gjerde langs formål gangveg, som utformes slik at de fungerer som sluser for sikker forflytting av barn mellom uteoppholdsarealene på begge sider av alléen.

Uteoppholdsarealene skal belyses. Belysningen skal bidra til opplevd trygghet og tilgjengelighet for brukere av området og være særlig tilpasset barn. Belysningen skal bidra til miljøkvalitet og ikke være blendende.

Areal utenfor støyskjerm på begge sider av møtet mellom formål gangveg og Trondheimsveien, skal utformes slik at strøksgatens funksjon styrkes. Det skal opparbeides arealer for opphold som møbleres med sitteplasser, og det skal etableres sykkelparkering.

3.2.6 Adkomst og parkering

Det skal etableres parkeringsplasser for sykler i tråd med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for sykkel.

Parkeringsareal for sykkel skal være lett tilgjengelig og fordeles på de forskjellige adkomstpunktene til området. Sykkelparkeringsplasser på terreng skal utformes med gode løsninger for låsing av

sykkel. Minst 50 % av sykkelparkeringsplasser skal være overdekket og belyst, eller plasseres i kjelleretasje med rampeløsning for adkomst. I tilknytning til areal for innendørs sykkelparkering for ansatte skal det etableres garderober og dusjfasiliteter og avsettes arealer til vask av sykkel.

Det tillates ikke etablert parkeringsplasser for bil på terreng.

3.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – barnehage / annen offentlig eller privat tjenesteyting (administrasjon, helse, virksomhet med allmennyttige formål) /bevertning Vertikalnivå 1 felt BK3 og vertikalnivå 2 felt BK1

3.3.1 Eierform

Feltene skal være offentlige.

3.3.2 Utnyttelse, plassering og høyder

Felt BK1: maksimalt tillatt BRA = 11.000 m^2.

Felt BK3: maksimalt tillatt BRA = 700 m^2.

Maksimale høyder vises med kotehøyde på plankart.

Innenfor viste byggegrenser som ligger på utsiden av grense for hensynssone bevaring, tillates vindfang, sidevanger, baldakiner og overbygg over inngangspartier.

3.3.3 Utforming

Bygningen skal disponeres slik at publikumsfunksjoner får god tilgjengelighet og funksjonalitet for brukergruppene, og at bruken bidrar til å aktivisere tilliggende offentlige byrom.

Barnehage skal hovedsakelig plasseres i byggets østfløy langs Trondheimsveien, med kort avstand til områdets samlede uteoppholdsarealer.

Barnehage skal ha minimum fire innganger fra uteoppholdsarealer, hvorav en skal plasseres med inngang direkte fra terreng til 2. etasje mot nord. Barnehagens avdelinger/grupper skal fordeles på inngangene slik at uteoppholdsarealer benyttes på en effektiv måte av de forskjellige aldersgruppene.

Funksjoner for offentlig eller privat tjenesteyting unntatt barnehage, skal ha hovedinngang fra Bülow-Hanssens plass. Utadrettede funksjoner skal plasseres med god tilgjengelighet fra parken, og bidra med opplevelseskvaliteter til både park og bygning.

3.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – annen offentlig eller privat tjenesteyting (administrasjon, helse, kultur, forsamlingslokale, virksomhet med allmennyttige formål) / kontor / bevertning, felt BK2

3.4.1 Utnyttelse, plassering og høyder

Maksimalt tillatt BRA = 950 m^2.

Maksimale høyder vises med kotehøyde på plankart.

3.4.2 Parkering

Det skal etableres parkeringsplasser for sykler i tråd med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for sykkel.

Det tillates ikke etablering av parkeringsplasser for bil på terreng.

3.5 Uteoppholdsareal, felt UT1 og UT2

3.5.1 Eierform

Felt UT2 skal være felles for gnr. 227 br.nr. 573, 583 og 588.

3.5.2 Utforming

Uteoppholdsarealene skal ha naturromantisk hagepreg basert på det eldre hageanlegget, og naturverdiene skal ivaretas. Reetablering av dokumenterte historiske stier og et fåtall benker tillates. Det tillates ikke at uteoppholdsarealer gjerdes inn eller deles opp med gjerder. De to feltene skal oppleves som én sammenhengende hage.

Tiltak innenfor del av uteoppholdsareal som omfattes av hensynssone H560_2, H570_4 og båndleggingssone H730 skal utredes og dokumenteres i tråd med bestemmelsene til hensynssonene.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL. § 12-5 NR. 2)

4.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg

4.1.1 Eierform

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være offentlig, hvis ikke annet angis for det enkelte formål.

4.2 Kjøreveg

4.2.1 Eierform

Kjørevegen skal være felles for eiendommene gnr. 227, br.nr. 573, 574, 588 og 589.

4.3 Parkering

Det skal etableres to HC-plasser.

4.4 Gangveg

Gangvegen skal etableres med 3,0 m bredde. Opparbeidelse skal utføres i tråd med bestemmelser til hensynssone H560_1.

Det tillates etablert port over gangvegen mot Trondheimsveien. Porten skal utformes i sammenheng med gjerder rundt barnehagens uteoppholdsarealer, se pkt. 3.2 Utforming av bebyggelse og konstruksjoner.

Det tillates nødvendig kjøring for utrykningskjøretøyer, varelevering og renovasjon på gangvegen frem til gnr. 227, br.nr. 577 (Sorgenfri) fra Jørgen Løvlands gate.

Det tillates nødvendig kjøring på gangvegen fra Jørgen Løvlands gate til etablert renovasjonsløsning for gnr. 227, br.nr. 583.

4.5 Gangareal

Innenfor gangarealet kan det etableres renovasjonsanlegg for bebyggelse innenfor felt BK1 og for boliger på eiendommen gnr. 227, br.nr. 588, samt sykkelparkering for felt BK1.

4.6 Torg

Torget skal utformes som adkomstsone for bydelsfunksjoner i Sophies Minde-bygget, og med en god sammenheng med resten av Bülow-Hanssens plass.

Torget skal utformes med høy materialkvalitet, med utstrakt bruk av naturstein i belegg, trapper, ramper og kanter. Det skal opparbeides sitteplasser og etableres vegetasjon.

Det tillates kjøring og oppstilling for utrykningskjøretøyer på torget.

Torget omfattes av bestemmelsesområdene BG#2 – BG#4 som beskriver tillatte tiltak.

4.7 Annen veggrunn – grøntareal, AVG1 og AVG2

Det tillates etablert gangporter/sluser mellom trær fra gjerde til barnehagens uteoppholdsareal, for sikker forflytting av barn mellom uteoppholdsarealene på begge sider av alléen. Opparbeidelse skal utføres i tråd med bestemmelser til hensynssone H560_1.

4.8 Annen veggrunn – grøntareal, AVG3

Feltet skal ha et grønt preg og det skal plantes trær.

Det kan etableres inntil 20 sykkelparkeringsplasser innenfor feltet.

5 Grønnstruktur (PBL. § 12-5 NR. 3)

5.1 Park

5.1.1 Eierform

Parken skal være offentlig.

5.1.2 Utforming

Parken skal opparbeides for opphold og varierte aktiviteter som gir muligheter for lek og rekreasjon for alle aldersgrupper. Eksisterende kvaliteter som lekeplass, vannspeil og sittebenker skal opprettholdes. Gjennomgangsmulighet skal opprettholdes i tilnærmet eksisterende ganglinjer.

Parken skal utformes med god sammenheng med torget langs fasaden til Sophies Minde-bygget. Møbleringselementer som benker, belysning og lignende skal utformes slik at de danner et helhetlig visuelt uttrykk.

Bestemmelser til hensynssoner

6 Sikringssoner (PBL. § 11-8A)

6.1 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) H190_1

Sikringssone for eksisterende avløpstunnel. Det tillates ikke plassering av bygg eller byggeaktivitet som sprengningsarbeider, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra Vann- og avløpsetaten.

7 Særlige hensyn til bevaring av naturmiljø og kulturmiljø (PBL. §§ 11-8C OG 12-6)

7.1 Fellesbestemmelser for bevaring naturmiljø H560_1-3 og bevaring kulturmiljø H570_1-4

7.1.1 Godkjenning av tiltak

Alle søknadspliktige tiltak som berører naturverdier innenfor hensynssoner H560, skal forelegges Bymiljøetaten som fagetat for biologisk mangfold for uttalelse, før det fattes vedtak.

Alle søknadspliktige tiltak, som ikke er nevnt i pkt. 7.5.1 – 7.5.6, og som berører bevaringsverdiene innenfor hensynssoner H570, skal forelegges Byantikvaren for uttalelse, før det fattes vedtak.

All skjøtsel og andre tiltak innen uteområdene regulert til bevaring av naturmiljø (H560) og bevaring av kulturmiljø (H570) skal gjøres i henhold til godkjent skjøtselsplan, se pkt. 18.2. Unntak skal behandles som søknadspliktige tiltak etter PBL.

7.1.2 Trær og utearealer

Innenfor hensynssonene tillates ikke tiltak, herunder terrenginngrep og oppfylling av masser, som kan skade trærne og rotsonen. Trærne med rotsone skal sikres gjennom anleggsperiode og gjennom opparbeidelsen av ferdig anlegg. Det tillates ikke lagring eller deponering av masser. Det er ikke tillatt å oppbevare byggemateriell eller anleggsmaskiner innenfor områdene i anleggsperioden.

For å ivareta naturverdiene gamle og svekkede trær representerer, skal sikkerhet ivaretas gjennom kronereduksjon og andre skånsomme tiltak. Felling tillates kun når sertifisert trefaglig rådgiver dokumenterer at andre tiltak ikke ivaretar sikkerheten på en god nok måte. Beskjæring og andre tiltak på trærne skal utføres av sertifisert trefaglig rådgiver i samråd med Bymiljøetaten som fagetat for biologisk mangfold.

7.2 Fellesbestemmelser for bevaring naturmiljø H560_1 og bevaring kulturmiljø H570_3

Alléen skal opprettholdes i full lengde. Trær som må erstattes skal gjenplantes med nytt tre av tilsvarende treslag på samme sted. Trær i alléen som er åpenbart selvsådd mellom opprinnelige lindetrær, tillates fjernet uten at det stilles krav til reetablering av nye trær. Der enkelte trær utgår og tilliggende trær i alléen nærmer seg slutten av sin livssyklus, kan det vurderes å erstatte også disse for å gi gode vekstforhold for de nye trærne og sikre alléen som form.

På begge sider av alléen, H560_1, tillates det etablert gjerde for barnehagens uteoppholdsarealer. Gjerdeplassering skal så langt det er mulig baseres på fundamenter til eksisterende gjerder. Nye fundamenter for gjerde skal etableres gjennom nedpressing av fundament. Fundamenter for én sluse mellom trær på nordsiden av alléen, og to sluser mellom trær på sydsiden av alléen, tillates etablert forutsatt at fundamentering av gjerde/port gjøres med skånsom graving som tar hensyn til rotsoner.

Støyskjerm langs Trondheimsveien tillates etablert, og trukket inn i hensynssone H560_1 som linje for regulert støyskjerm på plankart viser. Fundamentering av støyskjerm skal tilpasses eksisterende fundamenter i området. Der nye fundamenter er nødvendig skal disse etableres med skånsom graving som tar hensyn til rotsoner. Støyskjerm skal ta særlig hensyn til almetre nord for alléens gangareal i møtet med Trondheimsveien, slik at treets miljøverdi sikres.

7.3 Fellesbestemmelser for bevaring naturmiljø H560_2 og bevaring kulturmiljø H570_2 og H570_4

Området er del av det opprinnelige hageanlegget til Villa Sorgenfri og skal forvaltes som dette. Alle tiltak må bidra til å sikre koblingen mellom hus og hageanlegg (den engelske hagen og eikekollen). Utomhuselementer som eksisterende murer, støttemurer og trær som er etablert som del av løkkeanlegget tillates ikke fjernet. Eldre hageelementer som historiske stier kan reetableres så lenge dette ikke er til skade for eiketrærne. Den eldre/opprinnelige landskapsformen og vegetasjonen skal bevares. Ved tiltak skal også eikekollens historiske rolle som utsynspunkt sørover ivaretas. Det tillattes kun nødvendige inngrep i terrenget i for å oppnå universell utforming (trinnfri adkomst) til Villa Sorgenfri.

Det biologiske mangfoldet i lokaliteten knytter seg til store gamle trær, døde stammepartier, døde greiner og hulheter i stammene. Trær tillates ikke beskåret så sant dette ikke er strengt nødvendig som følge av sykdom eller død. Alle grove greiner og stammepartier skal legges igjen på egnede steder i hagens randområde for naturlig nedbrytning. Døde trær skal bli stående som levested for andre arter, eventuelt med en gradvis reduksjon av kronen for å ivareta sikkerhet.

Ved tiltak utenfor hensynssone H560_2, men innenfor rotsonen til trærne, som er kartlagt med naturtypelokaliteter (A-verdi), må konsekvensene av tiltaket utredes og redegjøres for ved søknad om tillatelse til tiltak (jf. Forskrift om utvalgte naturtyper). Trærnes rotsone defineres som 1,5 ganger kronens utbredelse.

Forekomster av fremmede arter skal fjernes.

7.4 Fellesbestemmelser for hensynssone bevaring kulturmiljø H570_1 – H570_2

Eksisterende bebyggelse og utomhusanlegg som omfattes av hensynssone på plankartet skal bevares. Bygningenes eksteriør og hovedkonstruksjoner skal bevares uendret, med unntak av tillatte endringer som framgår av punkt 7.5.1 – 7.5.6. Der bygning eller uteareal tidligere er endret kan den føres tilbake til opprinnelig eller eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Andre mindre endringer kan også unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturhistoriske og estetiske verdier.

Bygningene skal gis en harmonisk og historisk korrekt fargesetting. Fargekoder fastsettes i samarbeid med Byantikvaren.

Ved vedlikehold, reparasjon og oppgradering av fasader skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler bevares i den grad det er mulig. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres i nye elementer som erstatter disse.

Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må rives, tillates det oppført ny bebyggelse med samme dimensjoner, høyder, plassering og formuttrykk, som bebyggelsen den erstatter.

7.5 Bevaring kulturmiljø H570_1

Tillegg til eksisterende bygnings eksteriør skal utformes med enkelt og moderne formspråk med høye krav til detaljering og utførelse. Materialer og fargesetting skal ha sammenheng med eksisterende bygning, og det skal benyttes båndtekking, glass, metall, naturstein og puss. Tillegg til eksisterende bygnings gårdsfasader skal gis enhetlig utforming.

7.5.1 Tak

Taktekking på sørfløy skal være av skifer.

Taktekking på østfløy skal være av skifer eller tradisjonell båndtekking av sink.

Det tillates etablert takvinduer på østfløyens tak mot både Trondheimsveien og gårdsrom, forutsatt at takvinduene etableres i de samme aksene som vinduer i underliggende fasader, og ikke er bredere enn disse vinduene. Vinduer og beslag skal ha samme farge som taktekking.

Heisoppbygg (senere tillegg) på sørfløyens gårdsside kan fjernes og erstattes med nytt takoppbygg, som ikke bryter eksisterende mønelinje. Materialbruken skal være tradisjonell og takoppbygget skal utformes slik at det oppfattes som en del av bygningens helhetlige taklandskap.

Det tillates etablert nødvendige tekniske takterrasser på østfløyens gårdsside. Det skal søkes løsninger der inngrepet i takflatene blir minst mulig synlige fra terreng. Det tillates ikke tekniske installasjoner på takflatene utenfor de tekniske takterrassene.

7.5.2 Fasade mot øst (Trondheimsveien)

Opprinnelig portmotiv kan reetableres, enten som port eller som vindu. Hvis motivet reetableres som vindu skal utformingen understreke den tidligere funksjonen som portåpning.

7.5.3 Fasade mot sør (Bülow-Hanssens plass):

Det tillates etablert nytt inngangsparti som hovedinngang til bygningens funksjoner som ikke omfatter barnehage. Inngangspartiet skal etableres ved at inntil tre vinduer utvides nedover som inngangsdører. Det kan etableres trappe-/rampeanlegg som bygningsmessig konstruksjon på torg, se pkt.4.6. Trappe/-rampeanlegg skal utformes med naturstein.

Det kan etableres baldakin over inngangspartiet. Baldakinen utformes av en knapp og moderne ramme i metall, der skilting og belysning integreres i baldakinen. Baldakinen skal krage ut fra fasaden uten skrå stivere eller synlige strekkstagg.

Det tillates at terrenget foran del av fasaden senkes, se bestemmelsesområde BG#2, Inntil fire vinduer kan utvides nedover som inngangsdører til arealer i bygningens kjelleretasje.

7.5.4 Fasade mot vest (gavl av sørfløy):

Søylerekke til tidligere balkong tillates reetablert med glassfasade bak.

7.5.5 Fasade mot vest (gårdsside østfløy):

Vinduer i 4. etasjen kan utvides ved at brystningen senkes med inntil 30 cm. Detaljering rundt vinduer skal utføres som opprinnelig.

Det tillates etablert to karnapper som omfatter to vindusakser i høyde og bredde. Karnappene tillates over fasadens andre og tredje etasje. Mekanisk solavskjerming skal integreres i overkant av vinduene i karnappene med kassett som er skjult over vindusrammen.

Inngangsparti mot gårdsrommet i møtet mellom sør- og østfløyen tillates utvidet og erstattet med nytt inngangsparti. Inngangspartiet skal plasseres innenfor vist byggegrense og utformes som en «boks» med sammenhengende sidevanger og tak, og med innfelt glassfasade med ytterdør.

Det skal etableres ny fasade etter riving av lavbygg. Den nye fasaden skal gis moderne utforming som underordnes utformingen av eksisterende fasade. Det tillates etablert inngangsparti i fasaden.

Inngangspartiet skal plasseres innenfor vist byggegrense og utformes som et sammenhengende parti med sidevanger, skjermtak og sittebenk langs vinduene.

I tillegg til nevnte inngangspartier tillates det etablert inntil 2 nye innganger til første etasjen ved å utvide vinduer nedover som inngangsdører.

7.5.6 Fasade mot nord (gavl av østfløy):

Det kan etableres en ny inngang på gavl mot nord. Inngangspartiet skal plasseres innenfor vist byggegrense og utformes som en «boks» med sammenhengende sidevanger og tak, og med innfelt glassfasade med ytterdør.

7.6 Bevaring kulturmiljø H570_2

Bygningen skal gjenoppbygges dersom den grunnet dokumenterte uopprettelige skader må tas ned som ledd i istandsetting.

Ved gjenoppbygging skal byggets eksteriør og hovedbærekonstruksjoner demonteres og remonteres som en historisk korrekt gjenoppføring i konstruksjon, form, materialer og detaljer. Bygningen skal remonteres slik den opprinnelig ble bygd. Remonteringen må benytte opprinnelig metode for utførelsen inkludert bærekonstruksjoner, materialer og detaljering.

Alle opprinnelige materialer skal gjenbrukes så langt det er mulig. Der fagkyndig vurderer at opprinnelige elementer og materialer har en tilstand som gjør dem umulig å gjenbruke, må dette dokumenteres. Der opprinnelige bygningsdeler og materialer er dokumentert tapt, skal disse rekonstrueres med samme materialkvalitet og utførelse som opprinnelig.

Løsninger for nødvendig teknisk infrastruktur skal utføres slik at de ikke kommer i konflikt med bevaringsverdiene.

8 Båndlagte områder (PBL. §§ 11-8D OG 12-6)

8.1 Båndlegging etter lov om kulturminner H730

Sonen omfatter automatisk fredede kulturminner etter kulturminneloven – gravhaug og kokegrop. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredede kulturminnene, eller framkalle fare for at dette kan skje.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

9 BG#1 – Rampe

Innenfor bestemmelsesgrense BG#1 kan det etableres en rampe i terreng som adkomst til eksisterende kjeller med sykkel- og barnevognparkering. Det tillates etablert pergola over rampen.

10 BG#2 – Terrengendring

Innenfor bestemmelsesgrense BG#2 tillates senkning av terrenget til kote +50,80, for adkomst og for utsyn, kontakt og samspill mellom funksjoner i Sophies Minde-bygningen og funksjoner i parken. Arealet tillates ikke privatisert, og skal utformes som del av offentlig torg med god sammenheng med

formål park (Bülow-Hanssens plass). Ved gjennomføring av terrengendring skal area/lysgrav langs den aktuelle delen av bygningens fasade fjernes. Arealet skal være universelt tilgjengelig.

11 BG#3 – Terrengtilpasning

Terrengnivået på torget kan tilpasses nytt terrengnivå innenfor bestemmelsesgrense BG#2. Terrengjusteringene skal utformes slik at det oppnås god sammenheng mellom torgets forskjellige nivåer og tilliggende formål park (Bülow-Hanssens plass). Ved behov for oppstøtting av terreng skal det utformes slik at elementene får bruksfunksjon som sittekanter og lignende.

12 BG#4 – Trapp og baldakin

Det tillates etablert trappe-/rampeanlegg til inngangsparti i 1. etasje til tjenesteytende funksjoner i Sophies Minde-bygningen (felt BK1) på areal regulert til torg. Trappe-/rampeanlegget skal plasseres i området nærmest Trondheimsveien og opparbeides som en frittstående bygningskonstruksjon, uten bruk av terrengforming. Baldakin over inngangsparti tillates kraget ut over trappe-/rampeanlegg.

Dokumentasjonskrav

13 Fellesbestemmelser for hele planområdet

13.1 Overvann

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det være dokumentert i utomhusplan og landskapsplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgte løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis tillatelse til tiltak.

Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

13.2 Kvalitetsprogram

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi. Dette skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvaliteter skal følges opp i bygge- og anleggsfasen.

13.3 Grunnundersøkelser

Ved søknad om tillatelse til tiltak som fører til terrenginngrep, skal det foreligge rapport fra grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering for utbyggingen. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

13.4 Tiltaksplan for forurensede masser

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak som fører til terrenginngrep skal det foreligge tiltaksplan for behandling av forurensede masser.

13.5 Marksikringsplan

For tiltak i berøring med naturhensynssoner H560, eller solitære trær markert på plankart som trær som skal bevares, skal det sammen med søknad om tillatelse til tiltak sendes inn en marksikringsplan som viser hvordan viktig vegetasjon og trær med rotsoner skal beskyttes i anleggsperioden.

Marksikringsplanen skal forelegges Bymiljøetaten til godkjennelse før tillatelse til tiltak kan gis.

14 Fellesbestemmelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur

14.1 Belysningsplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en felles belysningsplan for feltene. Belysningsplanen skal godkjennes samtidig med søknad om tillatelse til tiltak.

15 Bebyggelse og anlegg

15.1 Utomhusplan for felt BHG1 og BHG2

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde delen av tomten i målestokk 1:200. Planen skal vise opparbeidelse og disponering av uteoppholdsarealer, interne gangveier (med stigningsgrad), parkering for sykkel, varelevering, renovasjonsløsning, samt eksisterende trær som skal bevares/felles.

Utomhusplanen skal videre vise utforming og materialer på utearealer med trær/beplantning, grønne vegetasjonsflater, møblering, apparater, gjerder, boder og lehus, samt belysning og skilt. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng og universell utforming. Den skal vise ramper og trapper, gjerder og støttemurer, levegger, støyreduserende tiltak på terreng og andre konstruksjoner. Oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, samt håndtering av overvann og snø skal redegjøres for, og kan vises på egen plan som godkjennes samtidig med utomhusplanen.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med søknad om tillatelse til tiltak.

15.2 Utomhusplan for felt BK2 og felt UT1 og UT2

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes utomhusplan for de ubebygde delene av angitte felt i målestokk 1:200.

Planen skal vise opparbeidelse og disponering av uteoppholdsarealer, gangveier, utforming og materialer, dekker, eksisterende og nye trær, beplantning, eksisterende og nytt terreng, møblering, støttemurer, trapper og andre konstruksjoner, gangadkomster med stigningsgrad, belysning og skilt. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng og universell utforming. Oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, samt håndtering av overvann og snø skal redegjøres for, og kan vises på egen plan som godkjennes samtidig med utomhusplanen.

Utomhusplanen skal forelegges Bymiljøetaten og Byantikvaren for uttalelse før tillatelse til tiltak kan gis.

15.3 Byggeplan for støyskjerm

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en byggeplan for støyskjermen. Byggeplanen skal forelegges Bymiljøetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak kan gis.

Dokumentasjon som viser at støykrav er oppfylt skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak.

16 Samferdselsformål

16.1 Byggeplan for Gangveg og Annen veggrunn AVG1 og AVG2

Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor felt BHG1, BHG2 eller BK2 skal det foreligge byggeplan for gangvegen med tilgrensende annen veggrunn.

Dokumentasjon skal vise hvordan det er tatt hensyn til trærne som omfattes av hensynssoner. Byggeplanen skal forelegges Bymiljøetaten og Byantikvaren før tillatelse kan gis.

17 Grønnstruktur

17.1 Landskapsplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes landskapsplan for grønnstruktur i målestokk 1:200. Planen skal vise, gangveier, utforming og materialer, dekker, eksisterende og nye trær, beplantning, eksisterende og nytt terreng, møblering, støttemurer, trapper og andre konstruksjoner, gangadkomster med stigningsgrad, belysning og skilt.

Landskapsplanen skal forelegges Bymiljøetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak kan gis.

18 Fellesbestemmelse for hensynssone bevaring naturmiljø h560_1-3, bevaring kulturmiljø h570_2-4 og båndlegging etter lov om kulturminner h730

18.1 Tiltaksplan for tiltak i grunn

Før det gis tillatelse til endring av dekke eller andre tiltak innenfor hensynssonene skal tiltaksplan, marksikringsplan og prosjekteringsunderlag forelegges Bymiljøetaten for uttalelse. Tiltak skal prosjekteres i samråd med sertifisert trefaglig rådgiver.

18.2 Skjøtselsplan

Det skal utarbeides skjøtselsplaner for områdene som omfattes av hensynssonene. Skjøtselsplanene skal forelegges Bymiljøetaten og Byantikvaren for uttalelse før tillatelse til tiltak kan gis.

18.2.1 Skjøtselsplan for Lindealléen

Det skal utarbeides felles skjøtselsplan for områdene som omfattes av hensynssonene H560_1, H560_3 og H570_3. Omforent skjøtselsplan skal foreligge før det gis tillatelse til tiltak innenfor felt BK2, BHG1 eller BHG2.

18.2.2 Skjøtselsplan for Eikekollen/den engelske hagen

Det skal utarbeides felles skjøtselsplan for områdene som omfattes av hensynssonene H560_2, H570_2, H570_4 og H730. For båndlagt område vil det være aktuelt med vedtak etter kulturminneloven. Omforent skjøtselsplan skal senest foreligge før det gis ferdigattest for Villa Sorgenfri (felt BK2)

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

19 Før igangsettingstillatelse

19.1 Samferdselsanlegg

Igangsettingstillatelse for samferdselsanleggene må senest foreligge samtidig med at det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen.

20 Før bebyggelse tas i bruk

20.1 Overvannshåndtering

Før første brukstillatelse gis skal godkjent overvannsløsning være opparbeidet.

20.2 Uteoppholdsarealer for barnehage

Før det gis brukstillatelse for barnehage skal uteoppholdsarealer som hører til tiltaket være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Nyetablerte plantefelt og nyplantede trær, skal ha midlertidige beskyttelsesgjerder.

20.3 Adkomstsone

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt BK1, skal adkomstsone med trafikksikre arealer for myke trafikanter, samt løsning for varelevering og renovasjon, være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

20.4 Støy

Før det gis brukstillatelse for barnehage skal støyskjerm langs Trondheimsveien være ferdig opparbeidet.

20.5 Park og torg

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt BK1 skal opparbeidelse av park og torg være ferdigstilt.

20.6 Rehabilitering/gjenoppbygging av Sorgenfri

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt BK1 skal det være gitt tillatelse til igangsetting av bygningsarbeider for rehabilitering, alternativt gjenoppbygging, av Villa Sorgenfri i felt BK2.

OSLO KOMMUNE

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved Bystyrets vedtak den 20.12.2023, 484/23.
Reguleringsbestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 10.01.2024

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-4370

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

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

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innenfor området kan maks 50 % være under 55 m2.

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

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

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

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

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

§ 10. Fellesområde

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

§ 11. Forurensning

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

§ 12. Rekkefølgebestemmelse

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Doknr: 703092 Tinglyst: 05.09.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Saksnr.: 201007144-11

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 227/464, 573, 576, 577, 583.

1. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 227 bnr. 573 skal ha bruksrett til 36 plasser til biloppstilling i garasjekjeller på gnr. 227 bnr. 583.
2. UTEOPPHOLDSAREAL:
   Gnr. 227 bnr. 583 skal ha bruksrett til uteareal på gnr. 227 bnr. 464 i samsvar med gjeldende regulering S-4370 av 14.05.2008.
3. GANGATKOMST:
   Gnr. 227 bnr. 464 og gnr. 227 bnr. 583 skal ha bruksrett til gangatkomst over gnr. 227 bnr. 576 og gnr. 227 bnr. 577 som vist på godkjent utomhusplan i byggesak 200903920.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
227	464, 576, 577, 583

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

SLETTINGSBEGJÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 227/464, 573.

I erklæring tinglyst 26.01.2009 med dagboknr. 55516, kan 1. linje i 1. punkt, med følgende ordlyd: *"Gnr. 227 bnr. 573 skal ha bruksrett til 39 plasser til biloppstilling på gnr. 227 bnr. 464."* slettes når ny erklæring er tinglyst.

SAMTYKKE:

Plan- og bygningsetaten – i henhold til fullmakt – samtykker i slettingen.

Oslo, den 19.05.2011

Audhild Kvitle
~~Stig Holm~~
enhetsleder
AUDHILD KVITLE

Underskrifter: (side 2)

Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftes
Sign: 31.08.2011

Side 2av 2

Underskrifter:

MAGNUS BERG

For eiendommene

227/464, 583:

Sted	Dato		Org.nr. 9 siffer
Rud	31.03.11	EIRIK PRESTMO Rodelunden Utvikling AS Hjemmelshaver	990291977

For eiendommene

227/576, 577:

Sted	Dato		Org.nr. 9 siffer
31/3	Oslo	JON SELAND Omsorgsbygg Oslo KF Hjemmelshaver	985 987 246

For eiendom

227/573:

Sted	Dato			Org.nr. 9 siffer
Oslo	07.04.11	GUNN OLAI BYE Eierseksjons-/boligsameiet Jørgen Lovlands gate 3 Hjemmelshaver	EIRIK OHNA	996543677

Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftes

Sign: Vidar Olsen 31.08.2011

Doknr: 714712 Tinglyst: 03.09.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Saksnr.: 201007147-9

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 227/464, 573, 574, 575, 583, 588, 589.

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 227 bnr. 589 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Jørgen Løvlands gate over gnr. 227 bnr. 464 som vist med brun farge på kart.

2. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 227 bnr. 574 skal ha bruksrett til 5 plasser til biloppstilling i garasjekjeller på gnr. 227 bnr. 589, inkludert atkomstrett til biloppstillingsplassene.

   Gnr. 227 bnr. 575 skal ha bruksrett til 11 plasser til biloppstilling i garasjekjeller på gnr. 227 bnr. 589, inkludert atkomstrett til biloppstillingsplassene.

3. UTEOPPHOLDSAREAL:
   Gnr. 227 bnr. 589 skal ha bruksrett til uteareal på gnr. 227 bnr. 464 i samsvar med gjeldende regulering S-4370 av 14.05.2008.

   Gnr. 227 bnr. 588 skal ha bruksrett til uteareal på gnr. 227 bnr. 589 i samsvar med gjeldende regulering S-4370 av 14.05.2008.

   Gnr. 227 bnr. 574 skal ha bruksrett til uteareal på gnr. 227 bnr. 589 i samsvar med gjeldende regulering S-4370 av 14.05.2008.

4. FELLESAREAL:
   Gnr. 227 bnr. 464 skal være til felles bruk for gnr. 227 bnr. 573, 574, 575, 583, 588 og 589.

5. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 227 bnr. 574 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 227 bnr. 589 for reparasjon og vedlikehold av bygninger.

6. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Gnr. 227 bnr. 589 (ledningseier) gis rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 227 bnr. 464 (grunneier) frem til hovedledninger.

   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

7. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   FELLES STIKKLEDNING
   Gnr. 227 bnr. 588 og gnr. 227 bnr. 589 (ledningseiere) gis rett til å anlegge felles stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 227 bnr. 464 (grunneier) frem til hovedledninger.

   Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Rett kopi bekreftes
Sign: Inger Dyrø 27/8-12
Plan- og bygningsetaten

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
227	464, 588, 589

org.nr. 958935420

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune ~~v/Plan- og bygningsetaten~~.

SLETTINGSBEGJÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 227/464, 574, 575.

I erklæring tinglyst 26.01.2009 med dagboknr. 55516, kan 3. linje i punkt 1, med følgende ordlyd: *"Gnr. 227 bnr. 575 skal ha bruksrett til 11 plasser til biloppstilling på gnr. 227 bnr. 464"* slettes når ny erklæring er tinglyst.

I erklæring tinglyst 6. juni 2012 med dagboknr. 445932 (saksnr. 201007145), kan punkt 3, med følgende ordlyd: *"Gnr. 227 bnr. 574 skal ha bruksrett til 5 plasser til biloppstilling på gnr. 227 bnr. 464,"* slettes når ny erklæring er tinglyst.

SAMTYKKE:

Plan- og bygningsetaten – i henhold til fullmakt – samtykker i slettingen.

Oslo, den 27/8-12

for Audhild Kvitle
enhetsleder

MAGNUS BERG
ANDERS T. GUDERSEN
iht vedlagte firmaattest

Underskrifter:

For eiend.

227/464, 588, 589:

Rud, 31/1-2012 — 829350122

Sted	Dato	~~Rodelunden Utvikling~~ AS Hjemmelshaver	Org nr. 9 siffer
		JM Norge AS	

For eiend.

227/574, 575:

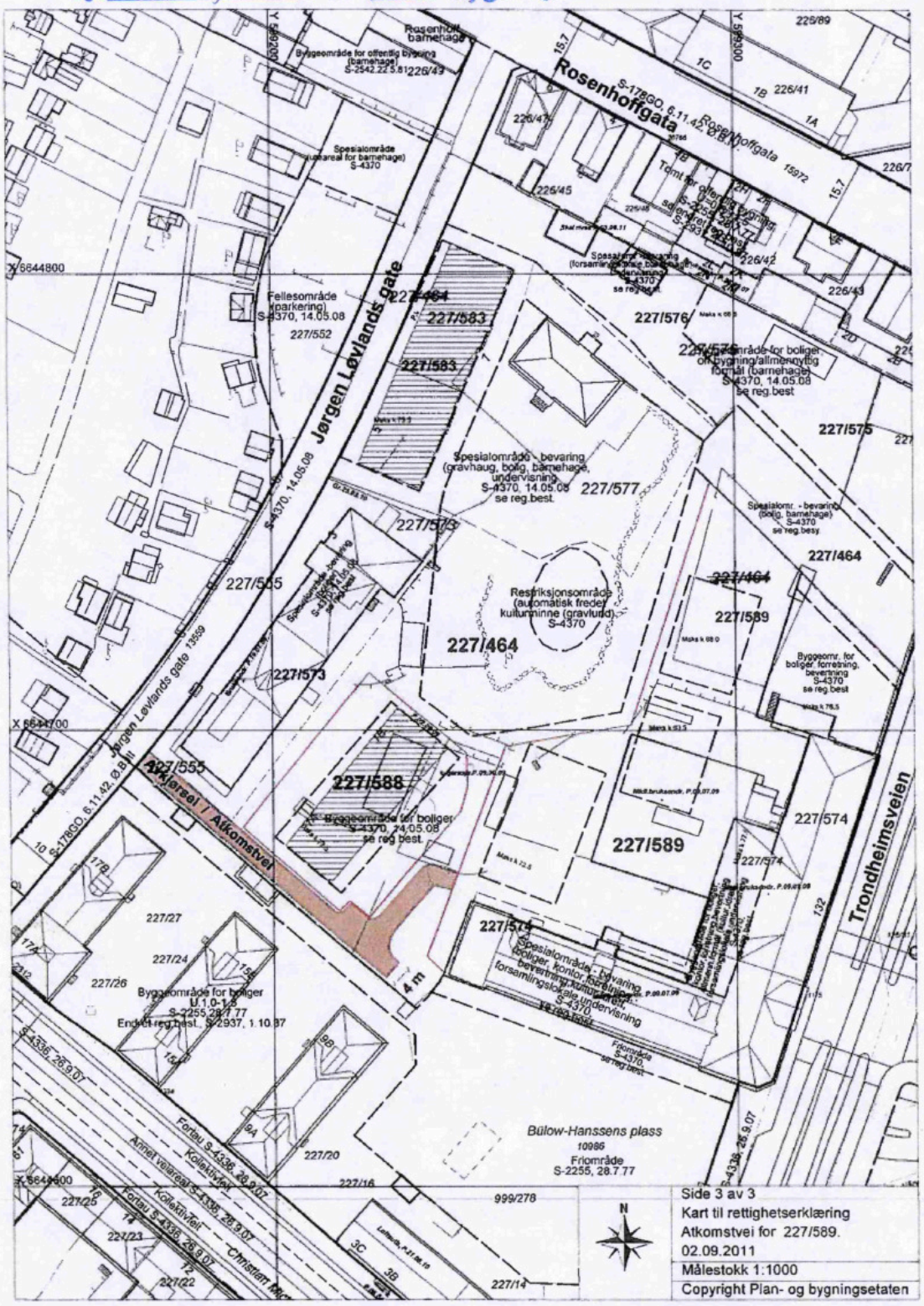
985 987 246

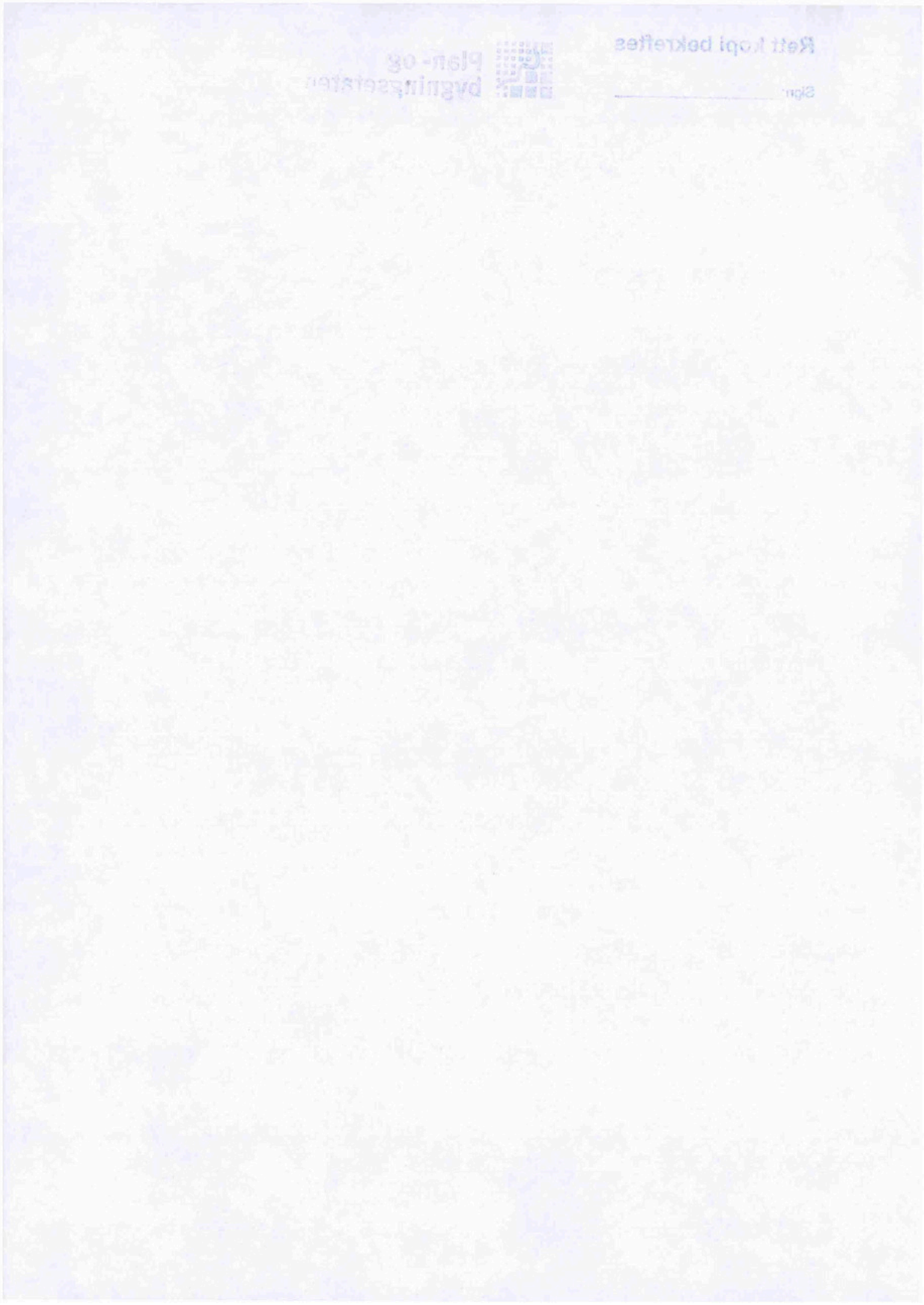
Sted	Dato	Omsorgsbygg Oslo KF Hjemmelshaver	Org nr 9 siffer
		Jan Sæland	

Kart til rettighetserklæring på side 3 av 3.

Rett kopi bekreftes
Sign: Inger Dyås 27/8-12
Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftes
Sign: Inger Dyås 27/8-12
Plan- og bygningsetaten





Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/864657/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 22:48

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 600987328
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Adresse
979424590	DÆHLI BULL & CO ADVOKATFIRMA DA	Postboks 1714 Vika, 0121 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	227	573

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	227	573	0	1	353 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	2	414 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	3	422 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	4	418 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	5	418 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	6	418 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	7	418 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	8	417 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	9	469 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	10	569 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	11	580 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	12	573 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	13	375 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	14	363 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	15	254 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	16	320 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	17	281 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	18	349 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	19	455 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei

Dok.nr: 864657 Tinglyst: 05.11.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI
02.11.2010 Kristin Tuuf

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/864657/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 22:48

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	227	573	0	20	422 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	21	418 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	22	418 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	23	418 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	24	418 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	25	417 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	26	469 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	27	569 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	28	569 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	29	573 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	30	375 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	31	356 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	32	521 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	33	261 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	34	266 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	35	314 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	36	414 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	37	422 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	38	418 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	39	418 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	40	418 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	41	418 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	42	417 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	43	469 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	44	569 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	45	569 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	46	573 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	47	375 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	48	356 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	49	521 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	50	261 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	51	266 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	52	314 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI
02.11.2010 Kristin Trud

Side 2 av 17

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	227	573	0	53	414 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	54	422 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	55	418 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	56	418 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	57	418 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	58	418 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	59	417 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	60	469 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	61	569 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	62	561 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	63	573 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	64	375 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	65	339 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	66	521 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	67	261 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	68	266 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	69	314 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	70	414 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	71	422 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	72	418 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	73	418 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	74	418 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	75	418 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	76	417 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	77	469 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	78	569 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	79	561 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	80	573 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	81	375 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	82	339 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	83	521 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	84	261 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	85	266 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei

02.11.2010 11.50

Side 3 av 4

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

02.11.2010 Kristin Tvedt

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	227	573	0	86	314 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	87	414 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	88	422 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	89	418 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	90	418 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	91	418 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	92	418 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	93	417 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	94	469 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	95	577 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	96	552 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	97	573 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	98	375 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	227	573	0	99	339 / 42004	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

02.11.2010 Kristin Trust

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/864657/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-16 22:48

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	227	573		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
974 254 530	Sophies Minde Stiftelsen		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	353		11	B	580	~~G~~	21	B	418		31	B	356	
2	B	414	~~G~~	12	B	573	~~G~~	22	B	418		32	B	521	
3	B	422	~~G~~	13	B	375	~~G~~	23	B	418		33	B	261	
4	B	418	~~G~~	14	B	363	~~G~~	24	B	418		34	B	266	
5	B	418	~~G~~	15	B	254		25	B	417		35	B	314	
6	B	418	~~G~~	16	B	320		26	B	469		36	B	414	
7	B	418	~~G~~	17	B	281		27	B	569		37	B	422	
8	B	417	~~G~~	18	B	349		28	B	569		38	B	418	
9	B	469	~~G~~	19	B	455		29	B	573		39	B	418	
10	B	569	~~G~~	20	B	422		30	B	375		40	B	418	
SUM BRØK		4316		SUM BRØK		3972		SUM BRØK		~~4075~~ 4644		SUM BRØK		3808	

SUM BRØK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

Rettet opp etter avtale med Cecilie Buer 15/10-2010 og 27/10-2010
Kjell Engen

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Ref kopi 13/10-2010
Kjell Engen

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 5

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	227	573		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
974 254 530	Sophies Minde Stiftelsen		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
41	B	418		51	B	266		61	B	569		71	B	422	
42	B	417		52	B	314		62	B	561		72	B	418	
43	B	469		53	B	414		63	B	573		73	B	418	
44	B	569		54	B	422		64	B	375		74	B	418	
45	B	569		55	B	418		65	B	339		75	B	418	
46	B	573		56	B	418		66	B	521		76	B	417	
47	B	375		57	B	418		67	B	261		77	B	469	
48	B	356		58	B	418		68	B	266		78	B	569	
49	B	521		59	B	417		69	B	314		79	B	561	
50	B	261		60	B	469		70	B	414		80	B	573	
SUM BRØK		4528		SUM BRØK		3974		SUM BRØK		4193		SUM BRØK		4683	

SUM BRØK (TELLERE) = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 2 av 5

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	227	573		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
974 254 530	Sophies Minde Stiftelsen		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
81	B	375		91	B	418			B				B		
82	B	339		92	B	418			B				B		
83	B	521		93	B	417			B				B		
84	B	261		94	B	469			B				B		
85	B	266		95	B	577			B				B		
86	B	314		96	B	552			B				B		
87	B	414		97	B	573			B				B		
88	B	422		98	B	375			B				B		
89	B	418		99	B	339			B				B		
90	B	418			B				B				B		
SUM BRØK		3748		SUM BRØK		4138		SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) ~~25264~~ **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN =** 42004

Rettet opp etter avtale med Cecilie Due 15/10-2010
Kjell Engan

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

Rettet opp etter avtale med Cecilie Due 19/10-2010 Kjell Gregersen

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 9/8-2010		KNUT HALTE	Inht firmaattest for KMI Sophies AS

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

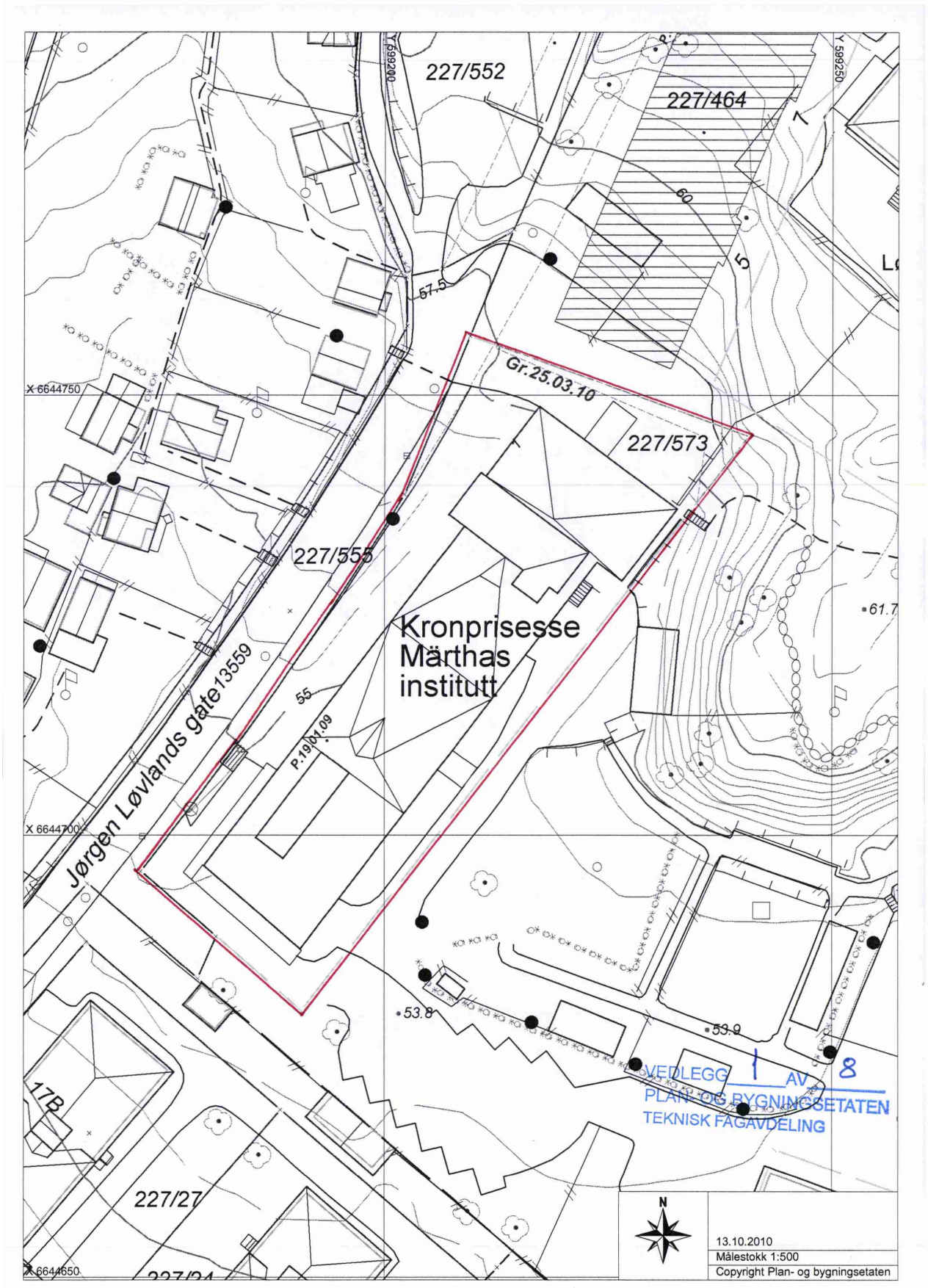
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
227	573		1-99	**i Oslo kommune**

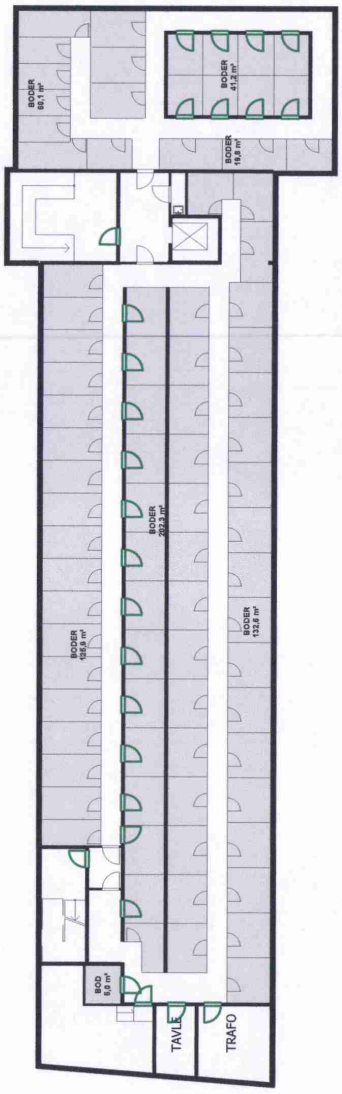
Dato	Underskrift	Stempel
29/10-2010	Brit Daviche	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 5 av 5


227/552
227/464
227/573
227/555
227/27
Gr.25.03.10
Kronprisesse Märthas institutt
Jørgen Løvlands gate13559
P:1904.09
55
57.5
60
53.8
53.9
61.7
X 6644750
X 6644700
X 6644650
Y 599200
Y 599250
17B
VEDLEGG 1 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
13.10.2010
Målestokk 1:500
Copyright Plan- og bygningsetaten



KMI Jørgen Løvlandsgt. 1 227/573 SEKSJONERING U.ETG 1:350 150410

LINKSIGNATUR

VEDLEGG 2 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 3 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



LINKSIGNATUR KMI Jørgen Løvlandsgt. 1 227/573 SEKSJONERING 1.ETG 1:350 150410

VEDLEGG 4 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



KMI Jørgen Løvlandsgt. 1 227/573 SEKSJONERING 2.ETG 1:350 150410

LINKSIGNATUR

VEDLEGG 5 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



KMI Jørgen Løvlandsgt. 1 227/573 SEKSJONERING 3.ETG 1:350 150410

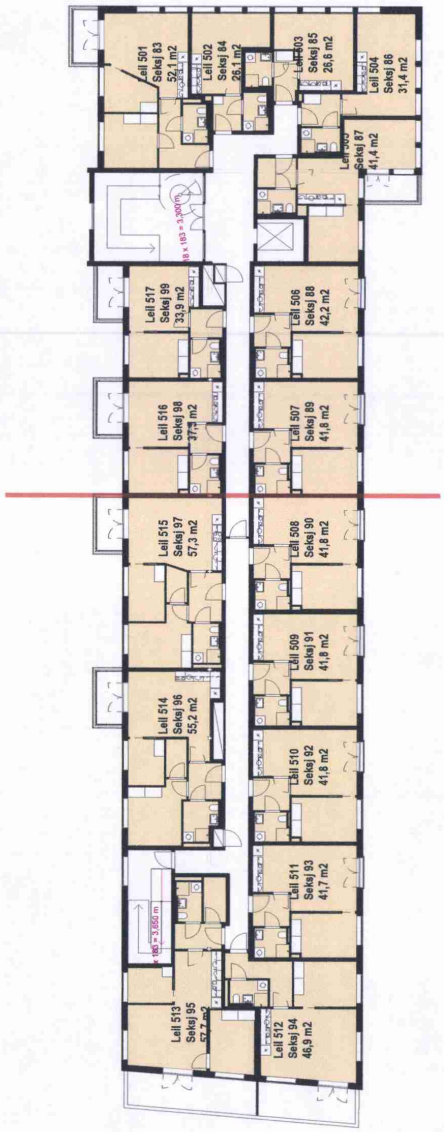
LINKSIGNATUR

VEDLEGG 6 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



150410
4.ETG 1:350
SEKSJONERING
KMI Jørgen Løvlandsgt. 1 227/573
LINKSIGNATUR

VEDLEGG 7 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



LINKSIGNATUR

KMI Jørgen Løvlandsgt. 1 227/573 SEKSJONERING 5.ETG 1:350 150410

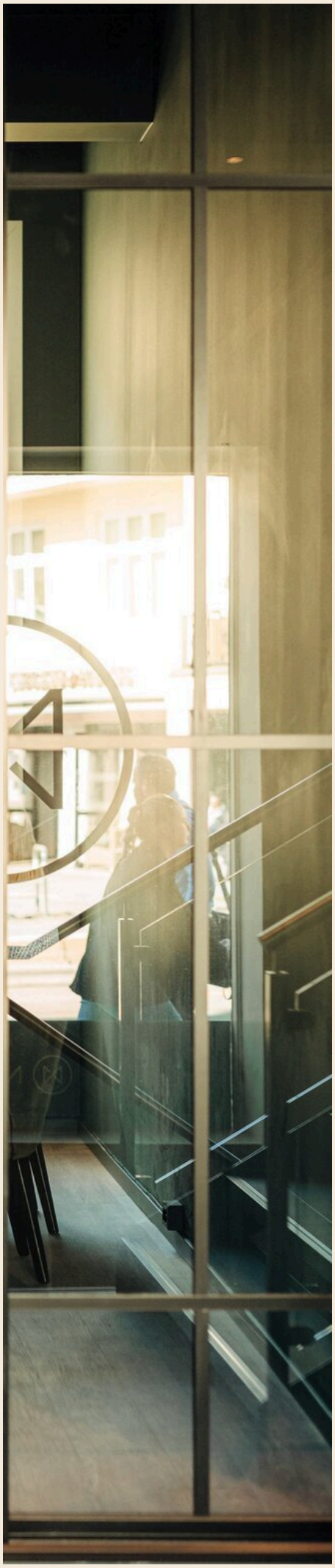
VEDLEGG 8 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

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



Sofienberggat 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0087/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Jørgen Løvlands gate 3 0568 OSLO
Matrikkel: Gnr 227, bnr 573, snr 20 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Barry Khalidi

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
b.khalidi@nordvikbolig.no
919 95 982