

Jørgen Løvlands gate 3



Velkommen til

Jørgen Løvlands gate 3



Salgsoppgaven produsert 16. januar 2026

ROSENHOFF

Attraktiv og moderne 2R fra 2010 - Balkong på 5 m² m/utsikt mot Oslofjorden og Barcode - Vv/fyring ink - Heis - Takterr.

Prisantydning	5 100 000,-
Fellesgjeld	82 073,-
Omkostninger	130 930,-
Totalpris	5 313 003,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 993,-
BRA-i	41 kvm
Totalt BRA	47 kvm
Soverom	1

Etasje	5
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1957

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







Kort fortalt

- Velkommen til Jørgen Løvlands gate 3! En attraktiv og moderne 2-roms selveier med god beliggenhet på Rosenhoff. Leiligheten har en fin planløsning og består av innbydende entré, hyggelig stue med åpen kjøkkenløsning, romslig soverom og flislagt bad. Her er det flott utsikt mot fjorden!

- Bygget ble gjort om til leiligheter i 2010 og holder god standard
- Syd-østvendt balkong på 5 kvm med utsikt over Oslo
- Godt utleieobjekt (har vært utleid for kr. 20.200,- pr. mnd)
- A-konto v.v og fyr, samt bredbånd er inkludert
- Svært lavt strømforbruk, ca. 2 000 kWh i året
- God takhøyde på 2,87 meter, samt store vinduer
- Heis
- Mulighet for kjøp/leie av garasje*
- Stor felles takterrasse
- Kjellerbod på ca. 6 kvm
- Umiddelbar nærhet til kollektivtransport, dagligvarehandel, servicetilbud og parker

Arealer og innhold

BRA-i:	41 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	47 kvm
TBA:	5 kvm

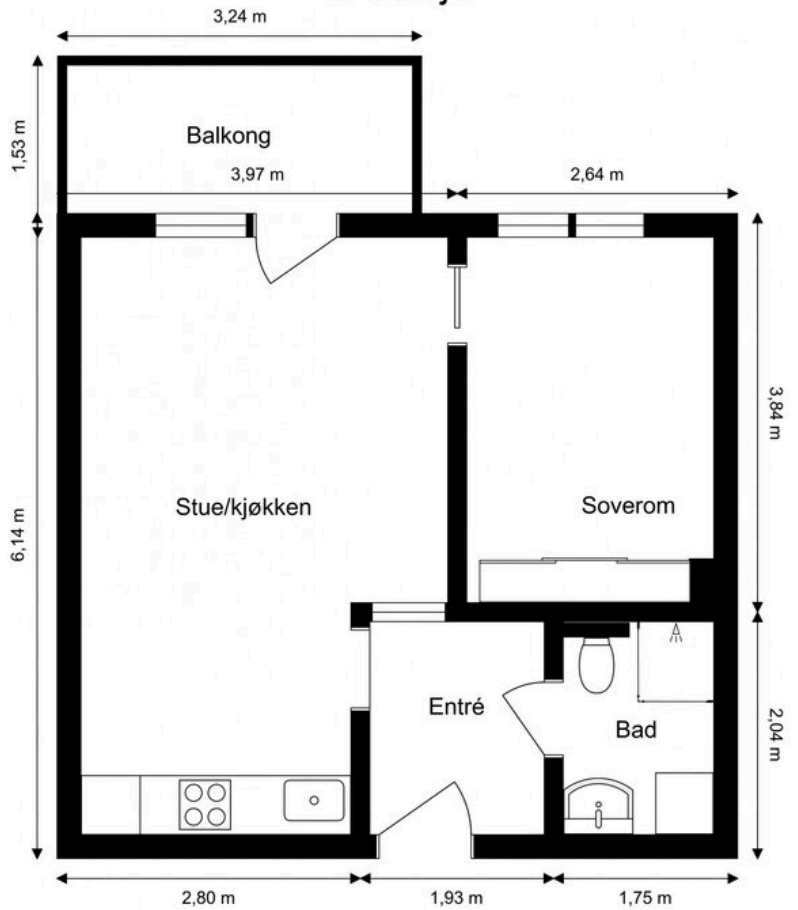
Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og baderom.
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

Jørgen Løvlands gate 3 0568 OSLO

5. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST














Dior






Electrolux
SIEMENS


JO NESBO



















Informasjon

Jørgen Løvlands gate 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0451/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Jørgen Løvlands gate 3, 0568 OSLO
Gnr 227, bnr 573, snr 90 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Ole Morten Kristiansen

Kjøpesum og omkostninger
5 100 000,- (Prisantydning)
82 073,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 182 073,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
129 550,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
130 930,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
143 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 313 003,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 325 703,- (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
1957

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 41 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 47 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:

BRA-i: 41 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og baderom.
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

Innhold

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

Takhøyden er målt til 2,87 meter i stuen.

Entré:
Velkommen inn! En lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. God plass til sko og yttertøy.

Stue/kjøkken:
Lys og hyggelig stue med generøs takhøyde på 2,87 meter. I stuen er det plass til sofaseksjon med tilhørende møblement, TV-benk og spisebord. Stuen har store vindusflater som gir rikelig med luft og lys, i tillegg til utgang til syd-østvendt balkong på ca. 5 kvm, med plass til utemøblement og grill. På balkongen er det sol fra tidlig morgenen til ca kl. 14:30 midtsommer.

Kjøkken fra 2010 med åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin (2024), samt frittstående kjøl-/fryseskap. Ventilator ført til byggets avtrekkssystem.

Soverom:
Romslig soverom med plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og godt med oppbevaringsplass i garderobeløsning.

Baderom:
Flislagt baderom fra 2010 med varme i gulvet og opplegg for vaskemaskin. Baderommet er innredet med vegghengt WC, servantinnredning og lukket dusjløsning. Mekanisk avtrekk og tilluft via dørspalte.

Standard

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

TGIU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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 hvor det er mulighet for kjøp/leie av plass ved ledighet.

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

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. mars 2023

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: 2025, desember - Bytte av servant og servantmøbel - utført av Rossing
Rørleggerbedrift AS 2025 - Heving av dusjkabinett - utført av Solutec VVS AS - engasjert via sameiet

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: Balkongdør har blitt vedlikeholdt ved to anledninger av Bas Bygg (engasjert via sameiet) Nov 24 - bytte av glass på den ene siden (benyttet overskuddsglass fra sameiet), samt generelt vedlikehold (smøring o.l.) Oktober 23 - generelt vedlikehold (smøring o.l.)

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Styret med fagmann gjorde befaring av alle leiligheter i feb 25 med sjekk av følgende: kjøkkenavtrekk, sluktilgang på bad /dusjkabinetter, stoppekraner, og radiatorer. For denne leiligheten ble filter på kjøkken byttet, og dusjkabinett hevet iht. pkt 1.
Radiatorer og stoppekraner funnet tilfredsstillende.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viser her til sameiets årsregnskap for 24. Der nevnes følgende rehab. av noe størrelse for bygget i årene som omfatter selgers eietid: 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. Ellers er oppvaskmaskin byttet (til ny fra Electrolux) i 2024, og ovn byttet (til brukt ovn fra Siemens, hvor risten går noe tregt på en av rillene) i 2026. Disse hvitevarene er byttet av eier (ufaglært).

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Gjøres oppmerksom på at servantmøbel på bad ble byttet i des 25. Heving av dusjkabinett ble gjort for å sikre full tilgang til sluk (påpekt i

tilstandsrapport ved kjøp)

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
Eventuell kommentar: Olimb Rørfornying rehabiliterte bunnledningen i bygget jan 23

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Sikringen til ovnen slo seg av ved bruk av gammel ovn. Ovnen ble byttet i januar 26, og det har ikke vært problemer i etterkant.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Styret sendte ut en mail om funn av storhodemaur i bygget i august 2023. Maur ble ikke funnet hverken i selgers bolig eller nærliggende boliger (ble funnet i 4. etasje, søndre del).

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Se tidligere pkt. - sjekket av styre med fagmann i feb 25

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Standard tilstandsvurdering fra takstmann vil vedlegge annonse

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, se tilstandsrapport - desember 25.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Sophie Minde-bygget rehabiliteres av Oslobygg KF. Iht. Oslo Kommunes hjemmesider er ferdigstillelse planlagt første halvår 2026

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Felleskostnader ble økt med virkning fra januar 26 - 5% på rene felleskostnader og 13 kroner på bredbåndsdelen iht. varsling sendt mail 29.11.25

Bygningssakkyndig

Nikolai Raimundo Ortiz Norr

Byggemåte

UTVENDIG

Leiligheten ligger i boligblokk med pussede og malte fasader, betongkonstruksjoner og flatt tak tekket med papp/Sarnafil. Vinduer og balkongdør har PVC-rammer med 2-lags isolerglass fra 2010. Bygget har heis og felles takterrasse.

INNVENDIG

Innvendige overflater består av parkett på gulv, malte vegger og malte himlinger. Planløsningen omfatter entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

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

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

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.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - gul

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

Leiligheten er tilknyttet fjernvarme med radiatorer.
Elektriske varmekabler i gulv på baderom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 993,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto varmtvann og fyring, bredbånd (1000/1000 mbit), betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Herav:
Felleskostnader kr 2.544,-
Kapitalkostnader kr 600,-
Bredbånd kr 239,-
A-konto fjernvarme kr 610,-

Det er IN-ordning (Individuell nedbetalingsordning) på fellesgjelden. Ved innfrielse av fellesgjelden vil felleskostnadene reduseres med kr. 600,- pr. mnd..

Styret har ingen konkrete planer om vedlikehold som medfører økte felleskostnader, men det er ikke usannsynlig at felleskostnadene vil måtte heves igjen enten halvveis i 2026, eller fra januar 2027 ref. styreleder.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 095 606,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 382 423,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

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.

Forretningsfører

Solibo AS

Forkjøpsrett

Nei.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 82 073,-pr. 01.12.2025

Bank: Obos Banken
Lånenummer: 9820.76.98466
Nominell rente (flyt): 6,75 %
Innfrielsesår: 2048

Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.12.2025: 4 222 460 kr
Andel av saldo: kr 82 073
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.

Fellesformue

Kr 12 578,- pr. 31.12.2024

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)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

med T-bane, trikk og bussforbindelser i alle byens retninger.

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen (Rehabilitering til leilighetsbygg) datert 01.09.2014.

Det foreligger også ferdigattest (Oppføring av balkonger) datert 02.01.2019.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

- Plansaker -

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

skal være til hinder for hensiktsmessig utbygging like ved Carl Berner? Hensikten med møtet er å få avklart om det vil være mulig å få innvilget en reguleringsplan for å kunne realisere et etterlengtet og attraktivt prosjekt på tomten og i hht. kommunens vedtak om økt boligbygging og fortetning ved kollektivknutepunktene.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202550615

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

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

- Byggesaker -

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

Jørgen Løvlands gate 1 A-B - innglassing av balkonger
Saksnummer 2025/09381 - Byggesak
Mottatt sak 13.09.2025

Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201709727
Status Under behandling
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509381

Jørgen Løvlands gate 1 A-J - etablering av nytt bydelshus og barnehage i gamle Sophies Minde - Tidligere adresse: Trondheimsveien 132
Saksnummer 2025/08876 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202206421
Status Under behandling
Utdrag fra rammetillatelse: Det gamle bryggeriet og senere sykehuset i Sophies Minde på Carl Berners plass i Bydel Grünerløkka skal totalrehabiliteres og det skal etableres bydelshus og barnehage. Bydelshuset skal omfatte helsefunksjoner, administrasjon og utadrettede funksjoner, og barnehagen planlegges for 20 avdelinger med tilhørende opparbeidet uteareal. For å skjerme mot støy oppføres støyskjerm mot Trondheimsveien. Flere trær og Lindealléen bevares. Sophies Mindebygget bevares og restaureres, men tilføres også noen moderne elementer blant annet på fasade
mot vest. Bülow-Hanssens plass oppgraderes og det etableres to hovedinnganger til bydelshuset på hjørnet ut mot både Bülow-Hanssens plass og Trondheimsveien. Tiltaket omfatter også noen mindre boder plassert i uteoppholdsarealet. Adkomsttorg med to HC-parkeringsplasser, brannoppstillingsplass, renovasjon og energibrønner er inkludert i søknaden.
For mer informasjon, se
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508876

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/227/573/90:
11.12.2025 - Dokumentnr: 1518564 - 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: 90
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 418/42004

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:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:48
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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har 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
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-

Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar per stk kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 029,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 800,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 7 500,-

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 19. januar 2026

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, 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). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Jørgen Løvlands gate 3

Tilstandsrapport

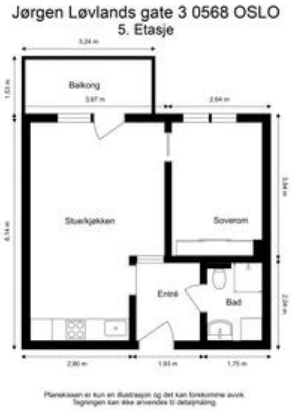
Boligbygg med flere boenheter

Jørgen Løvlands gate 3 , 0568 OSLO

OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 573, snr. 90

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 19.11.2025 **Rapportdato:** 07.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22618-1018 **Referansenummer:** EL1345

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Jørgen Løvlands gate 3 , 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 573
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

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

Bygget sto ferdig i 1957 - gjort om til leiligheter og klart for innflytting 2010

Boligen er en 2-roms leilighet beliggende i 5. etasje i et etablert sameie i Jørgen Løvlands gate. Leiligheten ligger i et sentralt og urbant boligområde på Rosenhoff, med kort avstand til servicetilbud, grøntområder og kollektivtransport. Planløsningen består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og soverom. Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett og malte vegger. Stuen har godt lysinnslipp og utgang til balkong med utsyn mot byen og fjorden. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og integrerte hvitevarer. Badet har flislagte overflater, varmekabler og dusjløsning. Takhøyde er målt til ca. 2,87 meter i stue. Boligen er ombygget til leiligheter rundt 2010 og er oppført etter forskriftene som gjaldt på dette tidspunktet. Løsninger og standard må ses i sammenheng med alder og byggeskikk for perioden. Aldersrelaterte forhold må også påregnes som normalt for en bolig av denne typen.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter befaring og bygger på visuell observasjon, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Formålet er å gi en objektiv beskrivelse av bygningens tekniske tilstand, samt å avdekke eventuelle avvik fra normal forventet utførelse, funksjon og levetid. Rapporten må leses i sin helhet, og vurderinger under de enkelte bygningsdeler må ses i sammenheng med opplysninger gitt under Konstruksjoner og øvrige punkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten ligger i boligblokk med pussede og malte fasader, betongkonstruksjoner og flatt tak tekket med papp/Sarnafil. Vinduer og balkongdør har PVC-rammer med 2-lags isolerglass fra 2010. Bygget har heis og felles takterrasse.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av parkett på gulv, malte vegger og malte himlinger. Planløsningen omfatter entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 2010 og har flislagte overflater, varmekabler i gulv, vegghengt wc, servantinnredning og lukket dusjløsning. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk og tilluft via dørspalte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøl/fryseskap. Ventilator ført til byggets avtrekkssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten er tilknyttet fjernvarme med radiatorer. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Rør-i-rør vannsystem med vannskap i himling på bad. Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken, samt naturlig ventilasjon via vinduer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles tomt opparbeidet med asfaltert gårdsrom og adkomst til bygget via felles inngangsparti. Sameiet disponerer felles takterrasse og gjesteparkering i samarbeid med nabosameier.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

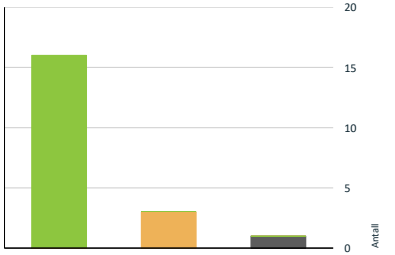
Dette er tatt fra tidligere salgsoppgave da dok fra megler er ikke tilgjengelig enda

Jørgen Løvlands gate 3 , 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 573
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

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

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1957

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten blir brukt som bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Sameiet skal holde bygninger og fellesarealer i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bygningsdeler eller installasjoner som tilhører sameiet skal utbedres av sameiet dersom skaden ikke skyldes seksjonseiers eget forhold. Felles rør, ledninger, kanaler og øvrige felles installasjoner som går gjennom boligen skal sameiet vedlikeholde. Sameiet kan føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligseksjonene, samt reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner, sluk og felles rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

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

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør (EI30 / dB35)

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

TG 1 Balkongdør

Leiligheten har balkongdør med PVC-ramme fra. Døren kan åpnes og lukkes, og bruksfunksjonen vurderes som ivaretatt. Håndtaket oppleves noe tungt å betjene og går ikke helt til korrekt sluttposisjon, men dette medfører ikke funksjonssvikt i bruk. Forholdet vurderes som normal bruksslitasje. Det er opplyst at døren tidligere er servet og smurt av fagperson via sameiet.

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

Jørgen Løvlands gate 3 , 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 573
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong av betong med terrassebord på toppen

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Det er registrert enkelte hakk og riper i overflater. Dette vurderes som normal aldersslitasje for en brukt bolig

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom
Ca 6mm fra hjørne til hjørne.
Ca 3mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
Ca 5 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 4mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og skyvedør til soverom.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av badet. Slik dokumentasjon antas normalt å ligge hos sameiets styre. Badet fremstår i bruk, men uten dokumentasjon kan ikke oppbygning av membran, slukløsning eller vanninstallasjoner verifiseres utover visuell observasjon.

Opplysninger om søknadstidspunkt og forskriftsnivå (TEK07) er basert på rammetillatelse i Plan- og bygningsetaten fra 2009. Badet antas å være fra ombyggingsåret 2009/2010.
Det foreligger ferdigattest på bygget. Ferdigattesten forutsetter at utførende har levert nødvendig dokumentasjon og at krav etter plan- og bygningsloven er oppfylt.

Takstmann legger ferdigattest til grunn som bekreftelse på at dokumentasjonskravet for tiltaket er ivaretatt.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med fliser. Himling er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er målt fall mot sluk på ca. 16 mm én meter utenfor dusjsonen. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskelen er ca. 38 mm. I dusjsonen viser laserlinjen tydelig helning mot sluket

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bom under enkelte fliser. Fall utenfor dusjsonen avviker noe fra anbefalte preaksepterte løsninger. Det er også mulig at vann som kommer utenfor dusjsonen kan få begrenset avrenning, avhengig av mengde og bruksmønster.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Jørgen Løvlands gate 3 , 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 573
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er plastsluk med ukjent membran- og mansjettløsning. Membran kan ikke konstateres visuelt og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Mer enn halvparten av forventet brukstid for sluk- og tettesjiktløsningen er passert. Overgangene i sluket viser normal aldersslitasje uten synlige lekkasjetegn, men restlevetid og utførelse er usikker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon og ukjent membranutførelse gir usikkerhet rundt tettesjiktets tilstand og levetid. Eldre slukløsninger har økt risiko for lekkasje over tid. Det anbefales å følge med på eventuelle symptomer og planlegge oppgradering når våtrommet skal fornyes. Sluket bør rengjøres jevnlig for å sikre normal funksjon.





5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Servantskapet er byttet etter befaring, og dette er dokumentert med bilder. Det er ikke foretatt ny befaring etter utbedring.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er montert skap mot baderoms veggen på soverommet

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med skap og fronter, benkeplate av laminat og integrerte hvitevarer. Det er registrert noe slitasje i form av hakk og merker i enkelte fronter. Dette vurderes som normal bruksslitasje og er av estetisk karakter. I benkeplaten var det tidligere registrert et lokalt hakk. Dette er etter befaring opplyst utbedret med hardvoks, og utbedringen er dokumentert med bilder. Det er ikke foretatt ny befaring etter utbedring. Forholdene vurderes samlet sett å ha normal funksjon og fremstår i tråd med alder og bruk. Helhetsinntrykket gir grunnlag for TG1.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

Avtrekk

Kjøkken har mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør system i plast og er besiktiget i rørskap. Det ble ved befaring registrert manglende endekappe på rør under kjøkkenvask. Etter befaring er forholdet opplyst utbedret av Rossing rørleggerbedrift as . Utbedringen er dokumentert med bilder. Det er ikke foretatt ny befaring etter utbedring.

Årstall: 2010



Avløpsrør

Avløpsrør er antatt utført i plast og inngår i byggets felles avløpssystem. Rørene er i hovedsak skjult i konstruksjoner og ikke tilgjengelige for full visuell kontroll. Det er ikke registrert lekkasjer, lukt, tilbakeslag eller andre tegn til funksjonssvikt. Vurderingen er basert på visuell befaring og generell bygningsfaglig kunnskap.

Takstmannen har ikke VVS-kompetanse, og det er ikke foretatt inngrep eller funksjonstesting utover det som er mulig ved befaring. På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av anlegget av VVS-kyndig fagperson.

Årstall: 2010

Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk ventilasjon på bad/wc og kjøkken, samt mulighet for naturlig ventilasjon via åpnbare vinduer. Ventilasjonsløsningen er visuelt kontrollert i forbindelse med befaring. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller tallfestede målinger. Ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende basert på tilgjengelige observasjoner. Tilstandsgrad er vurdert med utgangspunkt i byggeår. Dagens krav til ventilasjon er ikke lagt til grunn for vurderingen.

Årstall: 2010

Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Årstall: 2010

Jørgen Løvlands gate 3 , 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 573
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme via vegghengte radiatorer, tilknyttet byggets fjernvarmeanlegg. Anlegget er en felles konstruksjon og omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. Vurderingen er basert på alder og visuelle observasjoner i forbindelse med befaring. Det er ikke foretatt funksjonstesting av reguleringsventiler eller termostater. Undertegnede har ikke spesialkompetanse innen VVS, og vurderingen er gjort på generelt grunnlag. Helhetsinntrykket gir grunnlag for TG1.

Årstall: 2010

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i entre utført med automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022 Nye lamper hengt opp i 2020 med ny bryter, samt ny regulator til varmekabel på bad/wc i 2022

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det som er utført av elektrisk arbeid i eiers botid opplyses å være utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring på det elektriske anlegget fra byggeår er plassert i sikringsskap. Det er ikke forelagt samsvarserklæring på utført elektrisk arbeid som er utført i etterkant.

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

Tilstandsrapport

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?
    Ja Det elektriske anlegget er av nyere dato, men det foreligger ikke samsvarserklæringer på alt av det elektrisk arbeid som er utført i boligen. Det anbefales av den grunn en utvidet EL-kontroll.

Generell kommentar

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





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

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.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Jørgen Løvlands gate 3 , 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 573
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

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 brannceller inndeling

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 brannceller 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)**
5. Etasje	41			41	5
Kjeller		6		6	
SUM	**41**	**6**			**5**
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Soverom, stue/kjøkken, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar
Takhøyde er målt til 2,87 i stue

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Dette er tatt fra tidligere salgsoppgave da dok fra megler er ikke tilgjengelig enda

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

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er byttet glass på balkong døren og etablert avrennings mulighet under dusj dører i følge eier

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	41	0

Jørgen Løvlands gate 3 , 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 573
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2025	Nikolai Norr	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	573		90	1435 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Jørgen Løvlands gate 3

Hjemmelshaver
Kristiansen Ole Morten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger sentralt på Rosenhoff i bydel Grünerløkka, med nærhet til dagligvare, servicetilbud og kollektivtransport. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og har kort avstand til grøntområder som Torshovdalen og Sofienbergparken. Det er gode forbindelser med buss og trikk fra nærliggende holdeplasser, samt gangavstand til Carl Berners plass og øvrige bymessige tilbud.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsformål og gjeldende planer fremgår av Oslo kommunes planregister.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	19.11.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Jørgen Løvlands gate 3 , 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 573
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Jørgen Løvlands gate 3 , 0568 OSLO
Gnr 227 - Bnr 573
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk. Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Jørgen Løvlands gate 3

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

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

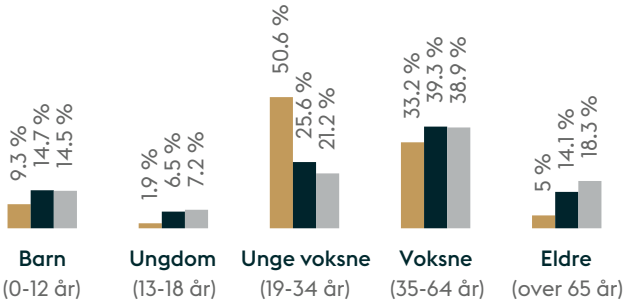
Offentlig transport

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

Barnehager

Sophies Hage barnehage (0-5 år...	84 barn	3 min 0.2 km
Støperiet barnehage (1-5 år)	202 barn	5 min 0.3 km
Hammerfestgata barnehage (1-5 ...	53 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100

Kvalitet på skolene

Bra 63/100

Naboskapet

Høflige 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 2025

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kristiansen, Ole Morten	9578-5998-4-2797105	2026-01-06 11:29:02

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
6. jan. 2026

Oppdragsnummer
36-0451/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jørgen Løvlands gate 3, 0568 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Ole Morten Kristiansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. mars 2023

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: 2025, desember - Bytte av servant og servantmøbel - utført av Rossing Rørleggerbedrift AS 2025 - Heving av dusjkabinett - utført av Solutec VVS AS - engasjert via sameiet

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: Balkongdør har blitt vedlikeholdt ved to anledninger av Bas Bygg (engasjert via sameiet) Nov 24 - bytte av glass på den ene siden (benyttet overskuddsglass fra sameiet), samt generelt vedlikehold (smøring o. l.) Oktober 23 - generelt vedlikehold (smøring o.l.)

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?

Ja

Beskriv: Styret med fagmann gjorde befaring av alle leiligheter i feb 25 med sjekk av følgende: kjøkkenavtrekk, sluktilgang på bad /dusjkabinetter, stoppekraner, og radiatorer. For denne leiligheten ble filter på kjøkken byttet, og dusjkabinett hevet iht. pkt 1. Radiatorer og stoppekraner funnet tilfredsstillende.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viser her til sameiets årsregnskap for 24. Der nevnes følgende rehab. av noe størrelse for bygget i årene som omfatter selgers eietid: 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. Ellers er oppvaskmaskin byttet (til ny fra Electrolux) i 2024, og ovn byttet (til brukt ovn fra Siemens, hvor risten går noe tregt på en av rillene) i 2026. Disse hvitevarene er byttet av eier (ufaglært).

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

Eventuell kommentar: Gjøres oppmerksom på at servantmøbel på bad ble byttet i des 25. Heving av dusjkabinett ble gjort for å sikre full tilgang til sluk (påpekt i tilstandsrapport ved kjøp)

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Olimb Rørfornying rehabiliterte bunnledningen i bygget jan 23

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

Eventuell kommentar: Sikringen til ovnen slo seg av ved bruk av gammel ovn. Ovnen ble byttet i januar 26, og det har ikke vært problemer i etterkant.

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.

Ja

Beskriv: Styret sendte ut en mail om funn av storhodemaur i bygget i august 2023. Maur ble ikke funnet hverken i selgers bolig eller nærliggende boliger (ble funnet i 4. etasje, søndre del).

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

Eventuell kommentar: Se tidligere pkt. - sjekket av styre med fagmann i feb 25

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Standard tilstandsvurdering fra takstmann vil vedlegge annonse

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, se tilstandsrapport - desember 25.

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

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

Beskriv: Sophie Minde-bygget rehabiliteres av Oslobygg KF. Iht. Oslo Kommunes hjemmesider er ferdigstillelse planlagt første halvår 2026.

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Felleskostnader ble økt med virkning fra januar 26 - 5% på rene felleskostnader og 13 kroner på bredbåndsdelen iht. varsling sendt mail 29.11.25

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0451/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kristiansen, Ole Morten	**2026-01-06**

Identifikasjon

bankID Kristiansen, Ole Morten

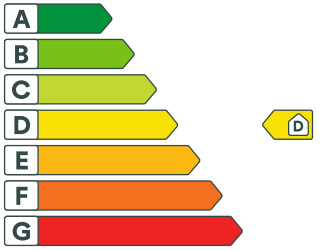
Signicat
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest

D

Adresse	
Jørgen Løvlands gate 3, 0568 OSLO	
Dato for energimerking **13.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-245699**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81363706**
Gårdsnummer **227**	Bruksnummer **573**
Seksjonsnummer **90**	Bruksenhetsnummer **H0506**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1957**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **41 m²**	Oppvarmet bruksareal **41 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
184.29 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
184.29 kWh/m²	**14519 kWh**

A↑G D

Jørgen Løvlands gate 3, 0568 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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.

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.

Årsmøte 2025

Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Til seksjonseierne i Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 24. april 2025 kl. 18:00 via Microsoft Teams
https://teams.live.com/meet/9360944480988?p=Vdq3DewC6laJNE9dJQ

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom dokumentet, og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge 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 onsdag 24. april 2025 kl. 18:00 på Microsoft Teams.
https://teams.live.com/meet/9360944480988?p=Vdq3DewC6laJNE9dJQ
https://teams.live.com/meet/9478421309039

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 2024**

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
   Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

5. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Begrensning av muligheten for korttidsutleie fra 90 til 60 dager.
   - **B)** Endring av vedtekter vedr dyrehold

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

Oslo, 10.04.2025
Styret i Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Jon Ulv G Syversen Deglum Geir Magne Økland Marit Dale Aal

Birgitte Thorshaug Kristiansen Edvard Mo

Protokollen blir send på e-post.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

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	Birgitte Thorshaug Kristiansen	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 tre styremøter. I tillegg opprettholder styret jevnlig kontakt gjennom e-post, telefon, Signal og et lukket forum, 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. Til tross for dette er det stort sett stille og rolig her til enhver tid. Den 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.

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

Skifte av forretningsfører
Sameiet byttet til Solibo som forretningsfører i 2024. Overgangen gikk stort sett smertefritt, og Solibo leverer det meste vi trenger til en betydelig lavere pris enn tidligere forretningsfører, OBOS. En fordel er også at vi slipper å betale for unødvendige tjenester som tidligere var påtvunget. Dette er sameiets nye hjemmeside hos Solibo:

https://home.solibo.no/hp/jorgenlovlandsgt3/praktisk-info

Her finner dere mye praktisk informasjon, som kan være nyttig å sjekke før dere kontakter styret. Solibo har likevel ikke levd helt opp til forventningene. Et eksempel er brenselsregnskapet, som har tatt unødvendig lang tid. I skrivende stund, er fortsatt ikke de nødvendige opplysningene for brenselsregnskapet overført fra Solibo til Ista, til tross for gjentatte henvendelser. Styret er derfor åpne for alternativer.

Rehabiliteringen av Sophies Minde
Dialogen med Oslobygg KF har fortsatt gjennom det siste året i forbindelse med den pågående rehabiliteringen av Sophies Minde. Samarbeidet oppleves som godt. Sameiet er noe skjermet fra byggeaktiviteten, slik at belastningen har vært begrenset. Likevel har det tidvis vært støyende arbeider som har merkes hos oss, og vi har tatt opp dette når det har pågått for lenge. Oslobygg KF sender ut informasjonsskriv med ujevne mellomrom, som styret videreformidler til beboerne.

Rehabiliteringen forventes mekanisk ferdigstilt høsten 2025, mens prøvedrift og utomhusarbeider vil fortsette frem til våren 2026.

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

Nytt adgangskontroll- og porttelefonsystem
Det gamle porttelefonsystemet var allerede utdatert ved installasjon og ble etter hvert både kostbart og krevende å vedlikeholde. I arbeidet med å finne en ny løsning fikk sameiet muligheten til å delta i et pilotprosjekt for adgangs- og porttelefonsystemet Steplock Access. Det tok noe tid før alt var på plass, men systemet er nå fullt operativt og fungerer svært tilfredsstillende. Gjennom pilotprosjektet fikk sameiet utstyret kostnadsfritt, og vi dekket kun installasjonskostnadene samt årlige lisensavgifter for programvaren fremover.

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

Google Groups for utleiemeglere
Mange beboere benytter utleiemeglere til å håndtere sine utleieforhold. Tidligere hadde styret begrensede muligheter til å sikre at disse fikk tilstrekkelig informasjon til å ivareta ansvaret sitt på best mulig måte. Det siste året ble det derfor opprettet en egen Google Groups for utleiemeglere. Dette gjør det enklere å holde dem direkte oppdatert om viktige forhold som krever ekstra oppfølging.

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.

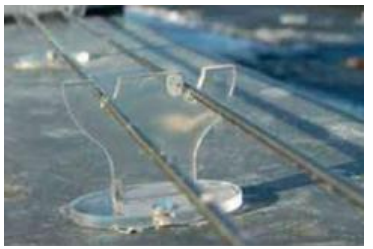
Dersom påpekte mangler ikke utbedres, kan beboere ikke automatisk forvente å få dekket fremtidige skader gjennom sameiets forsikring, dersom skadene kunne vært unngått med foreslåtte tiltak.

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 slik som vist her:





Installasjonen skal begynne rett etter påske, forhåpentligvis før fuglene begynner å bygge reir. Alternativt må det vente til etter at hekkesesongen er over. Det samme systemet blir installert på taket av 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.

Balkongdører
Det er viktig å ta godt vare på balkongdørene, og derfor løftes dette frem også i årets beretning. Det har vært en ny runde med service på balkongdørene, og flere runder er planlagt. 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, som også har utført service på utgangsdører og innvendige dører i perioden.

Til nå har fire 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 lite sannsynlig at forsikringen vil dekke fremtidige utskiftninger. Det er derfor ekstra viktig at hver enkelt beboer tar godt vare på sin balkongdør.

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

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.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntektene for 2024 er på til sammen kr 4 024 654.

Kostander
Kostnadene for 2024 er på til sammen kr 3 992 181.

Resultat
Årets resultat på kr 32 472 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital

Kommentarer til sameiets disponible midler pr. 31.12.2024.
Sameiets disponible midler pr. 31.12.2024 var kr 859 283.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

Solibo har et ganske annet oppsett for sitt budsjettforslag enn OBOS, så det har ikke vært godt å vite om de har de rette inngangsverdiene på alle postene. Året har startet uten noen økning i felleskostnadene, men med noen betydelige kostnader, og en stadig økning av for eksempel både kostnaden for forsikring og kommunale avgifter.

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025. Den annonserte såkalte Norgesprisen viser til en fastpris på 40 øre per kWh. Da er hverken elavgift, mva eller nettleie med, slik at den reelle prisen, den som fjernvarmeleverandøren tar utgangspunkt i for sitt regnestykke, er betydelig høyere. I sommerhalvåret så er prisen selv nå ofte betydelig lavere enn de 40 ørene. Styret vil måtte ta stilling til en eventuell Norgesprisavtale for fjernvarme når det konkret foreligger, men i bunn og grunn kan beboerne forvente minst like høye energipriser framover, Norgespris eller ei.

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

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

Felleskostnader
I budsjettet ser det ut til at Solibo har regnet med en økning i felleskostnadene på 10 % fra 1.1.25. Det har ikke styret ønsket å gjøre, før det er nødvendig. Styret mener å ha tatt hensyn til det ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025, lik felleskostnadene for 2024. Styret vil imidlertid fortløpende se an den økonomiske situasjonen, og før eller siden må en økning i felleskostnadene forventes.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS 25.mars 2025
Att: Håkon Sundby

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for året som ble avsluttet den 31. desember 2024 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 **Forretningsfører**

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere — *25-03-2025 09:23:34 UTC*

Undertegner — Dato

Erling Wrangell
erling@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

JON ULV DEGLUM Norge

Signert med E-signere — *25-03-2025 09:31:08 UTC*

Undertegner — Dato

Jon Ulv Deglum
lovlandsgate@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 45.14.193.238

Årsregnskap 2024

for

Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Orgnr: 996 543 676

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**826 810**	**1 196 550**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	761 701	169 502
Endring av egenkapital	0	
Avdrag lån	729 228	539 241
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**32 473**	**-369 739**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**859 283**	**826 811**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 263 980	1 181 645
Kortsiktig gjeld	404 696	354 834
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**859 284**	**826 810**

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		3 387 516	4 000 692	3 403 000	3 757 560
Annen driftsrelatert inntekt	2	637 138	25 500	10 000	9 480
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 024 654**	**4 026 192**	**3 413 000**	**3 767 040**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	24 675	21 150	21 000	24 700
Styrehonorar	4	175 000	150 000	150 000	175 000
Forsikring		170 854	144 085	160 000	165 000
Forretningsførsel		138 025	143 648	152 000	128 880
Revisjon		14 250	13 500	14 000	9 100
Kommunale avgifter		1 069 907	941 107	1 098 000	1 260 240
Konsulenthonorar		0	106 599	90 000	0
Energi/fyring		104 770	124 975	140 000	95 880
Kabel-TV/internett		263 758	246 263	261 636	273 480
Vedlikehold	5	693 545	1 797 819	550 000	226 560
Vaktmestertjenester	6	54 880	0	0	40 080
Renhold	7	126 545	0	0	130 920
Andre driftskostnader	8	99 268	249 498	238 300	102 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 935 476**	**3 938 644**	**2 874 936**	**2 631 840**
DRIFTSRESULTAT		**1 089 178**	**87 548**	**538 064**	**1 135 200**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		23 274	13 502	0	5 040
Finanskostnader	9	350 752	340 956	371 000	348 600
RESULTAT FINANSPOSTER		**327 478**	**327 454**	**371 000**	**343 560**
Resultat		**761 701**	**-239 906**	**167 064**	**791 640**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	11	761 701	-239 906		
SUM DISPONERING		**761 701**	**-239 906**		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		73 474	10 191
Forskuddsbetalte kostnader	10	185 621	0
Andre kortsiktige fordringer		0	4 214
Bankinnskudd		1 004 885	1 117 878
Energiavregning		0	49 362
SUM OMLØPSMIDLER		**1 263 980**	**1 181 645**
SUM EIENDELER		**1 263 980**	**1 181 645**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	11	-3 683 362	-4 445 063
SUM EGENKAPITAL		**-3 683 362**	**-4 445 063**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	4 542 646	5 271 874
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 542 646**	**5 271 874**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		261 678	266 241
Brenselsregnskap 2024		38 607	0
Forskuddbetalte felleskost		0	46 057
Påløp avdrag		0	9 699
Påløpt rente		2 149	32 872
Annen påløpt kostnad		102 262	0
Annen kortsiktig gjeld		0	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**404 696**	**354 834**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 263 979**	**1 181 645**

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.

Annen driftsrelatert inntek 2

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Lokale-/lagerleie	2 500
Nøkler/portåpnere	750
Utleieinntekter	6 100
Innbetaling på IN-avtale	627 788
Sum annen driftsrelatert inntekt	**637 138**

Personalkostnader 3

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

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

Styrehonorar 4

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 175 000.

Vedlikehold 5

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	62 528
Vedlikehold VVS	49 707
Vedlikehold elektro	236 271
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	6 662
Drift/vedlikehold heis	66 118
Vedlikehold brannsikring	139 378
Serviceavtale VVS	52 373
Reparasjon og vedlikehold utstyr	23 595
Dører og porter	56 912
Sum vedlikehold	**693 545**

Vaktmestertjenester 6

NOTE 6 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	35 880
Vaktmestertjenester tillegg	19 000
Sum vaktmestertjenester	**54 880**

Renhold 7

NOTE 7 - RENHOLD

Mattleie	6 716
Renhold	119 829
Sum renhold	**126 545**

Andre driftskostnader 8

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	10 621
Containerleie	5 530
Driftsmaterialer	9 616
Nøkler og låser	14 856
Kostnader dugnad	410
Konsulenthonorar	33 837
Vakthold	8 634
Annen fremmed tjeneste	8 465
Kontingenter	3 100
Øredifferanser	8
Bank- og andre transaksjonskostnader	3 893
Konstaterte tap på fordringer	298
Sum andre driftskostnader	**99 268**

Finanskostnader 9

NOTE 9 - FINANSKOSTNADER

Annen rentekostnad	525
Annen rentekostnad (IN-lån)	350 227
Sum finanskostader	**350 752**

Forskuddsbetalte kostnade 10

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	99 148
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	22 023
Forskuddsbetalt forretningsførsel	64 450
Sum forskuddsbetalte kostnader	**185 621**

Annen egenkapital 11

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-4 445 063
Overført til/fra egenkapital	761 701
Opptjent egenkapital 31.12	**-3 683 362**

Gjeld til kredittinstitusjone 12

NOTE 12 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**Obos banken**
Lånenummer	9820.76.98466
Lånetype	Annutitetslån
Opptaksår	2 018
Løpetid	26
Opprinnelig lånebeløp	**9 750 000**
Lånesaldo 01.01	5 271 874
Avdrag i periode	729 228
Lånesaldo 31.12	**4 542 646**

Deltakere

JON ULV DEGLUM Norge

Signert med Norsk BankID — *25-03-2025 08:43:07 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Jon U G Syversen Deglum
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1299122

Jon Ulv Deglum
lovlandsgate@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 45.14.193.238

BIRGITTE THORSHAUG KRISTIANSEN Norge

Signert med Norsk BankID — *25-03-2025 09:07:17 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Birgitte T Kristiansen
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-2482077

Birgitte Thorshaug Kristiansen
birgitte.t.kristiansen@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.147.98

EDVARD MO Norge

Signert med Norsk BankID — *25-03-2025 08:46:36 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Edvard Mo
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-3546014

Edvard Mo
edvard_mo@hotmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 147.161.146.253

GEIR MAGNE ØKLAND Norge

Signert med Norsk BankID — *25-03-2025 08:46:41 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Geir Magne Økland
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5997-4-352543

Geir Magne Økland
gekke82@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.139.23.163

MARIT DALE AAL Norge

Signert med Norsk BankID — *23-03-2025 20:13:21 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Marit Dale Aal
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1940635

Marit Dale Aal
maritdaa@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 185.176.244.84

FORSLAG TIL ÅRSMØTET

A) Forslag fra styret om begrensning av muligheten for korttidsutleie fra 90 til 60 dager.
Eierseksjonslovens § 24 begrenser seksjonseiers mulighet til kortidsutleie. «Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.»

Styret forsøker å oppdra beboerne her så godt vi kan til å ta best mulig vare på bygningen, og jo flere som er innom vi ikke har kontroll på, jo større risiko er det for at uønskede hendelser skjer. Det hjelper lite med holdningsskapende arbeid overfor de som bor her fast, hvis det skal komme like mange innom i løpet av året bare til en leilighet. Det være seg sigarettsneiper på et tørt tak, eller en mengde andre ting som kan gå galt. De fleste som korttidsleier er sikkert helt topp, og det er bare skrekkhistoriene man hører om, men dette oppleves for styret som en risiko for fellesskapet, som bør begrenses så langt det er mulig. Det minnes samtidig om at fremleie av boligen, altså en leietagers videre utleie, uansett ikke er tillatt i henhold til vedtektene.

Forslag til vedtak: Det vedtektsfestes at korttidsutleie av hele boligseksjonen, altså utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, i mer enn 60 døgn i året ikke er tillatt.

B) Forslag fra Therese Karlseng om endring av vedtekt om dyrehold.
Begrunnelse: Det gjeldende vedtektspunkt «§ 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», er urimelig og diskriminerende på to nivåer.

At vedtekten er urimelig, kan underbygges med eierseksjonslovens § 28.Ordensregler og dyrehold: Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Loven er altså ganske uklar på hvor langt et forbud kan gå. Med gode grunner og lite ulemper, skal dyrehold uansett være mulig. Men hva er egentlig gode grunner? I en tekst (se lenke nedenfor) på Norges huseierforbund fra 2021 prøver jurist Silje Østgaard Ljøen å forklare dette. Eksempler på gode grunner er at man har førerhund eller tjenestehund, men også «medisinske, sosiale og velferdsmessige hensyn». Dette skal da veies opp mot ulemper som f.eks. «lukt, støy, allergier eller frykt». Hun skriver videre at disse reglene gjelder uavhengig av om beboeren er eier eller leietager.

Med at vedtekten er diskriminerende på to nivåer, mener jeg i første omgang at eiere og leietagere forskjellsbehandles. Dette synes ikke rimelig, jfr. avsnittet over. Vedtekten gjør også forskjell på sameiere som bor i huset og sameiere som leier ut, ved at den i praksis begrenser den ene gruppens bruk av sine seksjoner; altså ved at sameiere som leier ut ikke kan ha dyr i sine seksjoner. Sistnevnte kan da ikke velge den de mener er best skikket til å leie sin leilighet, om de for eksempel har hund. Dette synes ikke rimelig gitt eierseksjonsloven § 27 fjerde ledd: “Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.»
Relevante lenker:

- Artikkel i Huseierforbundet:Regler for dyrehold i sameier og i utleieforhold - Norges Huseierforbund (huseierforbundet.no)
- Eierseksjonsloven: Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) - Kapittel V. Disposisjonsretten over seksjonene - Lovdata

Forslag til vedtak: Vedtektspunkt 21 endres til: § 21 Dyrehold. Styret skal skriftlig underrettes ved anskaffelse av husdyr, slik at styret til enhver tid har oversikt over husdyrene i sameiet.

Styrets kommentar: Endringer av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes med minst 2/3 av avgitte stemmer. Vedtektspunktet ble endret til dagens ordlyd så sent som i 2022, etter forslag fra en beboer, vedtatt med 16 mot to stemmer den gang.

Diskriminering i norsk lov handler om saker relatert til kjønn, etnisitet, legning, religion, funksjonsnedsettelser mv, ikke forskjellige rettigheter mellom eiere og leietagere i et sameie. Å bruke begrepet i denne sammenhengen er uheldig, og bidrar til å utvanne ordets betydning.

Eierseksjonslovens § 28 sier klart at sameiet kan forby dyrehold, og dagens vedtekt bruker retten på en balansert måte. De som eier og bor her, har en direkte og langsiktig juridisk og økonomisk investering i og tilknytning til bomiljøet, mens leietagere primært har bruksrett via en midlertidig avtale. Det er ikke urimelig at en eier har større frihet til å bruke seksjonen sin, inkludert å ha husdyr, enn sameiere som leier ut, og leietagere. Det er en logisk konsekvens av roller og ansvar i sameiet.

Vedtekten gir ingen seksjonseiere noen urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Enhver seksjonseier kan finne på å ville leie ut for kortere eller lengre perioder, og da er reglene de samme for alle.

Sameiet er et fellesskap der alles interesser må veies. Boende sameiere er mer tilbøyelige til å vurdere hvordan deres valg påvirker naboene. Sameiere som leier ut og leietagere har mindre insentiv til å ta slike hensyn. Regelen beskytter dermed fellesområdene og bomiljøet mot potensielle ulemper, som kan oppstå ved ukontrollert dyrehold fra midlertidige beboere. Området er svært mettet av hunder som må luftes, og uten adekvate grøntområder i umiddelbar nærhet, bidrar dette til utilbørlig slitasje på omkringliggende buskevekster og grønne flekker.

Helt konkrete erfaringer fra sameiet tilsier at leietagere kan være mindre opptatt av å følge opp felles regler, som å rydde etter dyr i fellesområder og ta innover seg naboklager. Styret opplever ikke å ha tilstrekkelig kapasitet til å følge opp alt merarbeidet det antas å medføre, dersom det lempes på forbudet mot leietageres dyrehold.

Dersom noen kan dokumentere velferdsgrunner som beskrevet i forslaget, vil styret selvsagt vurdere å kunne gjøre unntak for leietagere. Da vil åpenbart norsk lov trumfe vedtektene. At man ikke har satt seg inn i vedtektene før man har leid ut, vil ikke virke positivt for en slik vurdering.

Styrets innstilling: Vedtekten vedr dyrehold fungerer godt og beholdes som den er.

VALG AV STYRE

Birgitte Thorshaug Kristiansen takker for seg i styret, etter å ha sittet som styremedlem siden 2019, og vara ett år før det. Takk for innsatsen, Birgitte!

Heller ikke i år var det noen som meldte seg til noen styreverv, og styret måtte derfor på hodejakt. Et navn skilte seg da veldig ut. Nikolai Skjæret i leilighet 307. Nikolai og Guro har leid leilighet i sameiet i snart ti år, og utmerket seg allerede fra start ved å ta kontakt med styret for å få informasjon om hvordan man fikk anskaffet rett postkasseskilt. Siden har Nikolai blitt en utmerket beboer, og støttespiller for styret. Dersom ingen fra styret har vært tilgjengelig, har Nikolai ofte vært nestemann på lista til å bli kontaktet når noe raskt måtte ordnes opp i. Mye har han og Guro også selv bare tatt hånd om på eget initiativ.

Nikolai er autorisert sykepleier, og jobber skift. Det passer styret utmerket å ha noen som dermed iblant vil være hjemme på dagtid, og på den måten vil kunne følge opp håndverkere og andre oppdukkende ting innenfor normal arbeidstid.

Da han ble spurt om han ville stille til valg som styremedlem, svarte han ja uten betenkningstid.

På denne bakgrunn innstiller styret følgende personer:

A. Som styreleder for to år foreslås:

Ulv Deglum	Jørgen Løvlands gate 3

B. Som styremedlemmer for to år foreslås:

Marit Dale Aal	Jørgen Løvlands gate 3
Nikolai Skjæret	Jørgen Løvlands gate 3

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Geir Økland	Jørgen Løvlands gate 3
Edvard Mo	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)**

Protokoll fra ordinært årsmøte i Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Møtedato: 24.04.2025
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Microsoft Teams

Til stede: 26 seksjonseiere, 8 representert ved fullmakt, totalt 34 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 Marit Dale Aal foreslått.
   Vedtak: Valgt

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

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

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

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til 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**

   Begge saker er forslag til vedtektsendring, og krever dermed 2/3 flertall for å bli vedtatt.

A Fra styret

Forslag til vedtak: Det vedtektsfestes at korttidsutleie av hele boligseksjonen, altså utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, i mer enn 60 døgn i året ikke er tillatt.

Vedtak: Vedtatt med 27 mot 6 stemmer.

B Fra sameier Therese Karlseng

Forslag til vedtak: Vedtektspunkt 21 endres til: § 21 Dyrehold. Styret skal skriftlig underrettes ved anskaffelse av husdyr, slik at styret til enhver tid har oversikt over husdyrene i sameiet.

Vedtak: Forslaget falt, med 25 mot 7 stemmer

8. **Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 2 år, Ulv Deglum foreslått.
Vedtak: Valgt

B Som styremedlem for 2 år, ble Marit Dale Aal foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Nikolai Skjæret 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.: 19:02. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Jon Ulv Deglum

Fører av protokollen
Navn: Jon Ulv Deglum

Protokollvitne 1
Navn: Marit Dale Aal

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	2024-2026
Styremedlem	Marit Dale Aal	Jørgen Løvlands Gate 3	2025-2027
Styremedlem	Nikolai Skjæret	Jørgen Løvlands Gate 3	2025-2027
Styremedlem	Edvard Mo	Jørgen Løvlands Gate 3	2024-2026

Nordvik Bislett
E-post: l.nilsen@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie**

05.12.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 04.12.2025

Boligselskap:	Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie
Organisasjonsnr:	996 543 676
Gnr./bnr:	227 / 573
Eier(e):	Ole Morten Kristiansen
Seksjonsnr:	90
Adresse:	Jørgen Løvlands gate 3, 0568 Oslo

Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/jorgenlovlandsgt3/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/jorgenlovlandsgt3/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Fremtind Forsikring AS, avtalenr. 25672525
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkering:**	Forr.fører kjenner ikke til fordeling av parkeringsplasser.

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 01.12.2025:	kr 4 222 460
Andel av saldo:	kr 82 073
IN-ordning:	Ja

Økonomiske opplysninger om leiligheten, f.o.m 01.01.26:

Felleskostnader	kr 2.544,– pr. md.
Kapitalkostnader	kr 600,- pr.mnd
Bredbånd	kr 239,- pr.mnd
A-konto fjernvarme	kr 610,– pr. mnd.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.993,– pr. mnd

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 12 578	kr 87 371

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

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

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

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
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.09.2014 av:

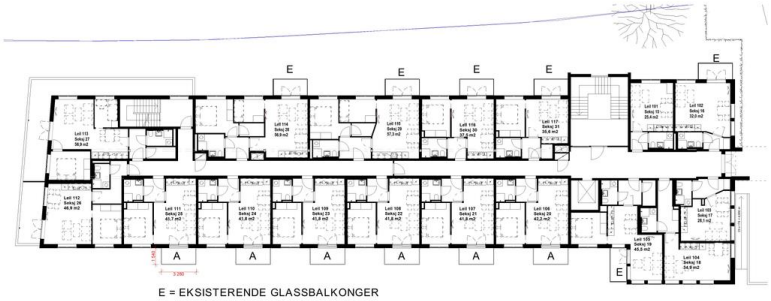
Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Line Hellum Fomenko - fungerende enhetsleder

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



LINKSIGNATUR

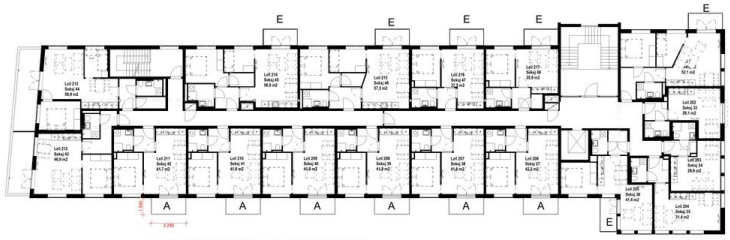
KMI SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE 140111 5.ETG M=1:200 E-6



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

Steps vei 22
1455 Nesoddtangen

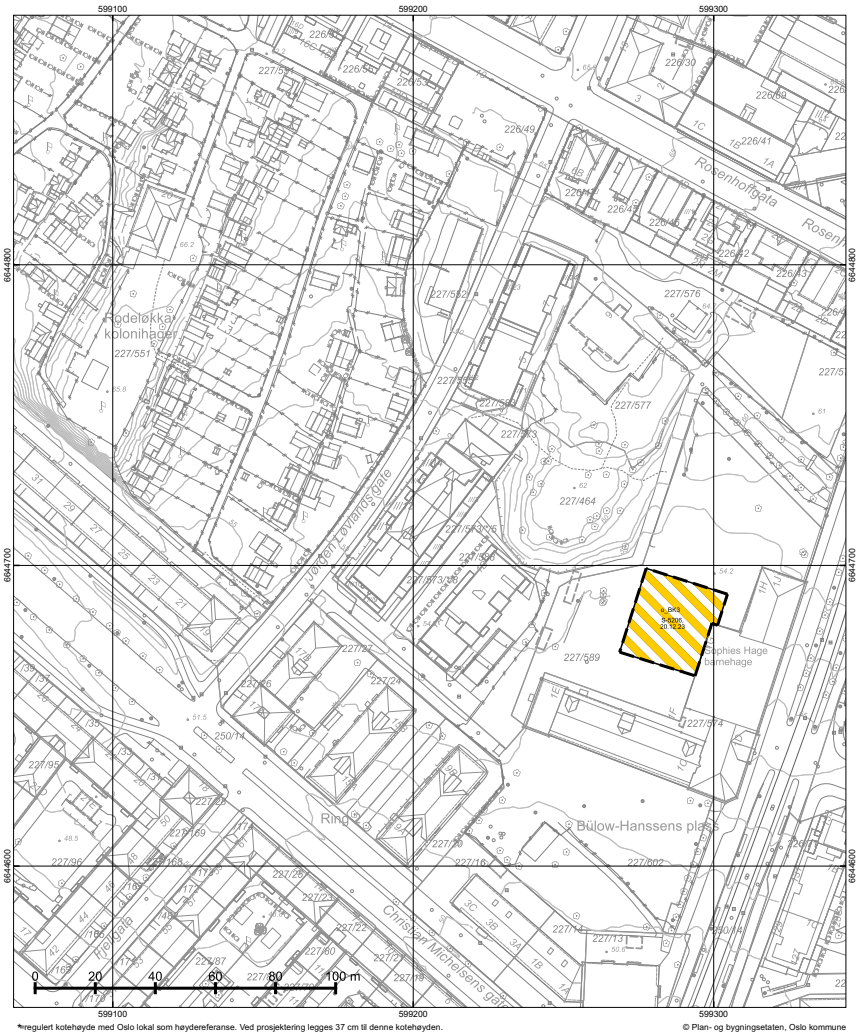
telefon: 400 66 821
e-post: magnu-fj@online.no
org. nr: NO 983 918 260 MVA

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 150582/ 86523490

Deres ref.:

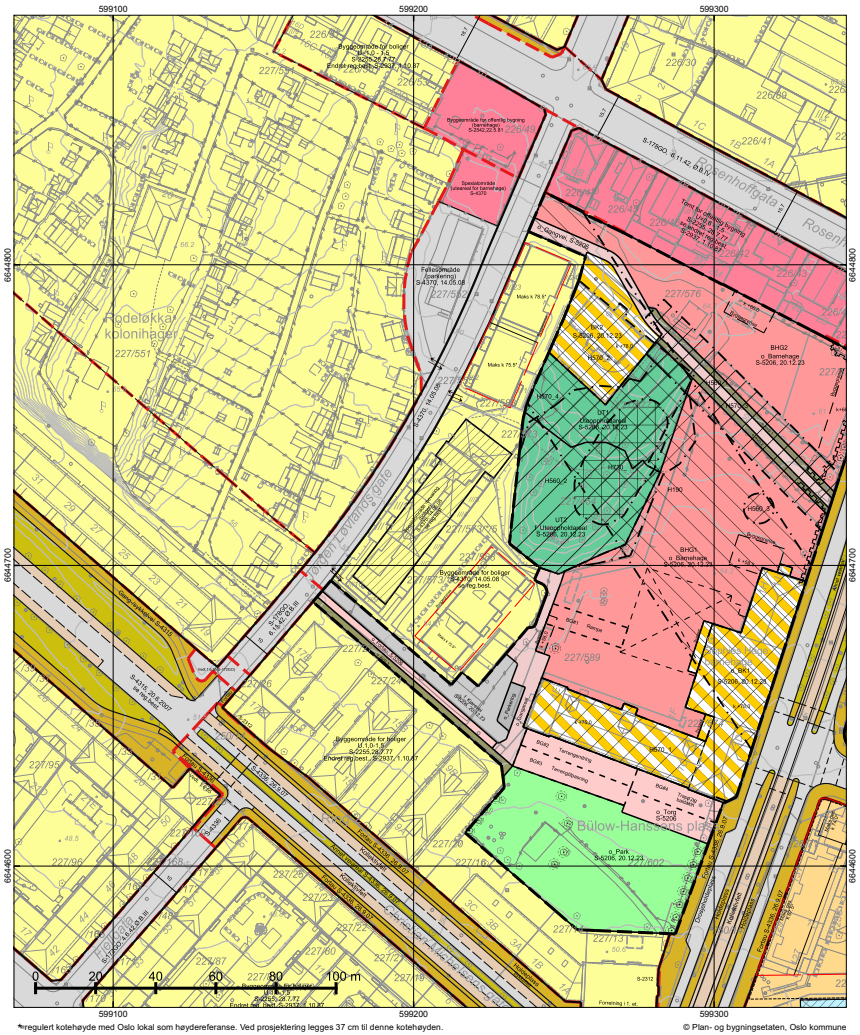
Adresse: Jørgen Løvlands gate 3

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: 04.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 150582/ 86523490

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)

- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 180 - Kolonihage
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

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

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor

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

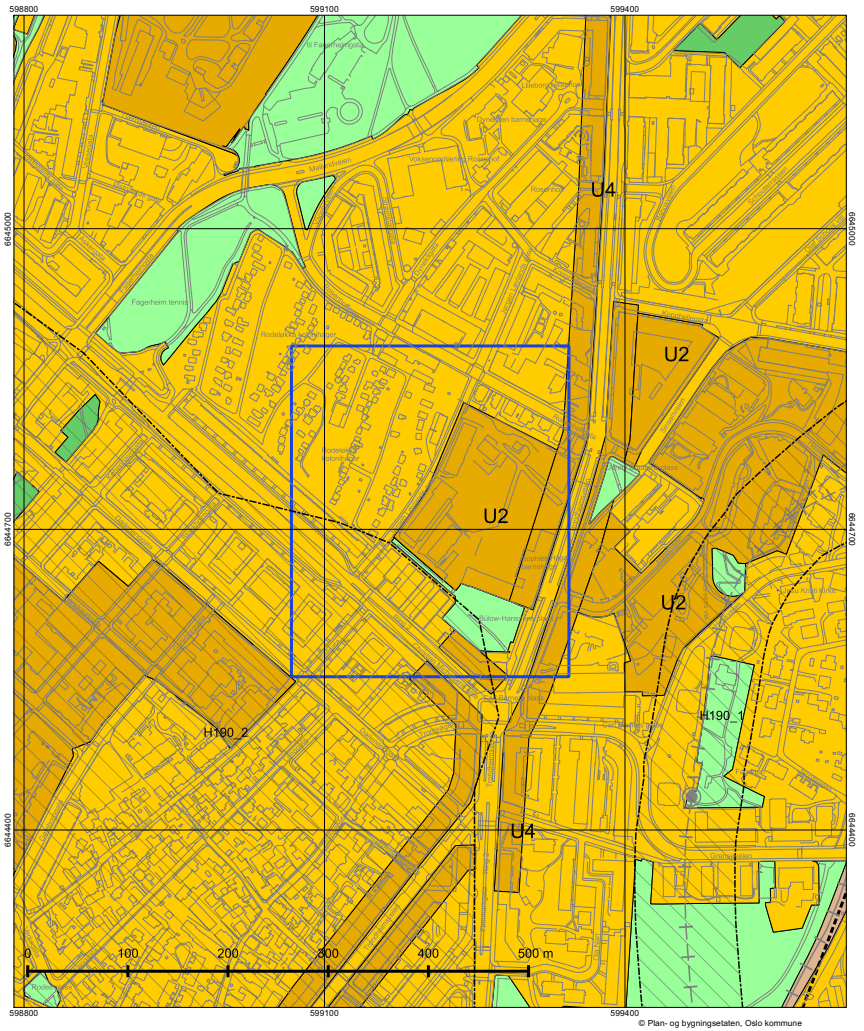
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

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

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150582/86523490
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



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik v/Magnus Moestue

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

m.moestue@nordvikbolig.no

938 76 619

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0451/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Jørgen Løvlands gate 3 0568 OSLO

Betegnelse: Gnr 227, bnr 573, snr 90 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no