



aktiv.

Jørgen Løvlands gate 5, 0568 OSLO

**Bo godt vegg i vegg med
Rodeløkken kolonihager!**



Partner / Eiendomsmegler

Monica Frøseth

Mobil 480 35 999
E-post monica.froseth@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 300 000,-
Omkostn.: Kr 233 850,-
Total ink omk.: Kr 9 533 850,-
Felleskostn.: Kr 3 965,-
Selger: Svein Ragnvald Furnes

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 96/100 kvm
Tomtstr.: 1264.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 227, bnr. 583
Gnr. 227, bnr. 583
Snr. 8
Oppdragsnr.: 1002250292

Lys og luftig 4-roms
ende-/
hjørneleilighet
m/stor, solrik balkong

Drømmer du om et enklere liv? Parkere bilen i garasjen og ta heisen opp til en lys og lettstelt leilighet?

I denne flotte 4-roms selveierleiligheten har du hele 96kvm å boltre deg på, og du kan våkne opp til en idyllisk utsikt til Rodeløkkens kolonihager. Den åpne stue og kjøkkenløsningen er selve hjertet i leiligheten, og ypperlig for deg som er glad i sosiale sammenkomster. Den store balkongen er perfekt for late sommerdager i sola.

- Nydelig utsikt over kolonihagen og videre mot Holmenkollen
- Nybygg fra 2011
- 3 soverom
- Stort og pent bad. Separat WC.
- Solrik balkong på 16 kvm
- Heis rett opp
- Garasjeplass med el-bil lader
- Innvendig bod og kjellerbod
- Lave felleskostn. kr. 3.965,- med v.vann/fyr/fiber inkl.
- 5 min til t-bane, trikk, buss og matbutikk



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen46
Egenerklæring76
Nabolagsprofil.....87
Forbrukerinformasjon 108
Budskjema 109



Velkommen til Rodelunden sameie, og
denne flotte 4-romsen som har
Rodeløkken kolonihager som nabo!



På sommerstid utvides den sosial sonen ut på den flotte balkongen.



Beliggende luftig og fritt i 3.etasje, og på hjørnet-/enden av blokken nyter leiligheten rikelig med naturlig lys.

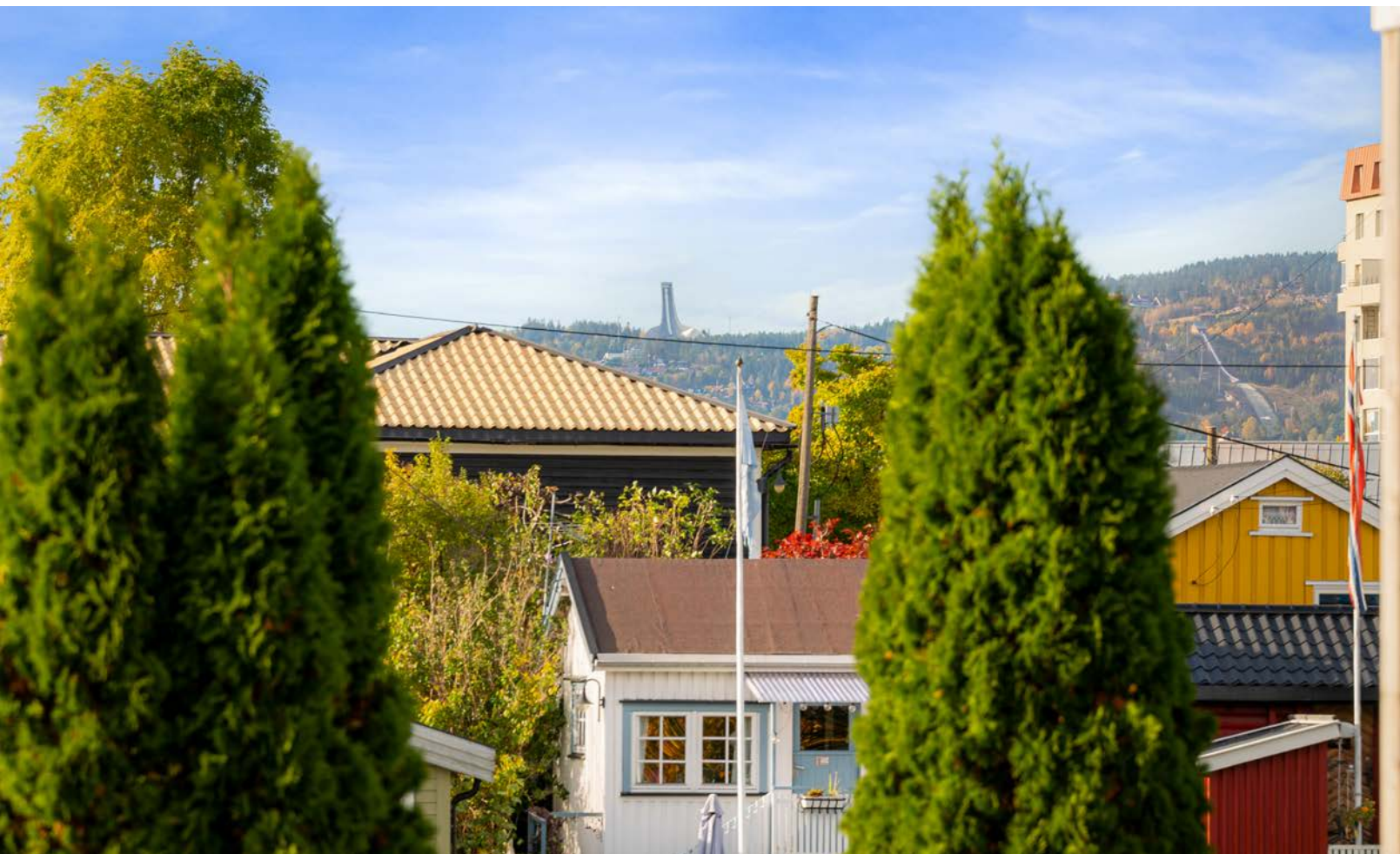
Stuen og kjøkkenet er nok denne leilighetens favorittrom med sin åpne og sosiale planløsning. Her er det god plass til å innrede med en stor sofagruppe i den ene delen av rommet. Tv-benk og andre oppbevaringsmøbler finner sin naturlige plass på motsatt vegg.





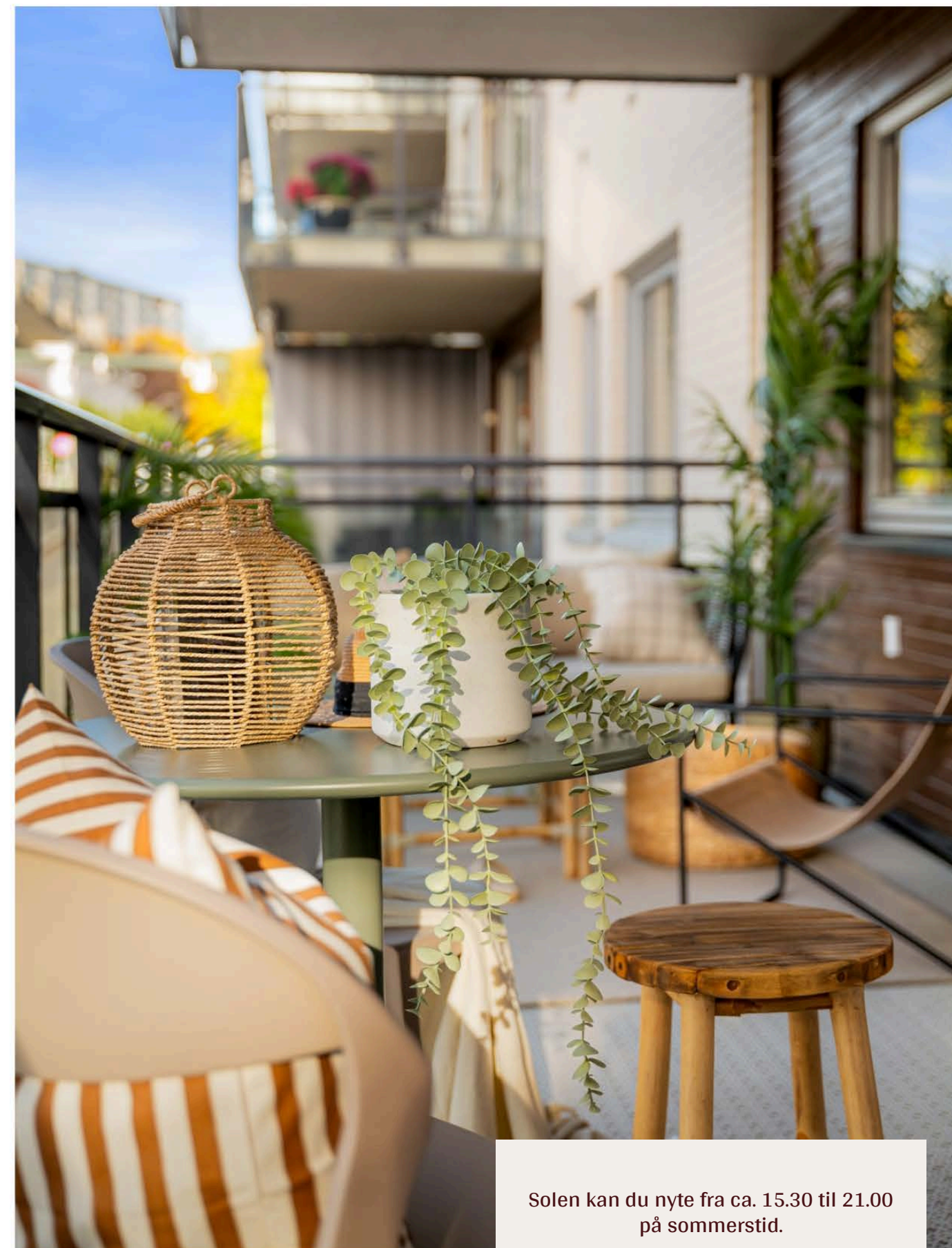
Dette er en utsikt mange vil misunne deg! De naturskjønne omgivelsene rundt deg gjør at nesten du glemmer at du bor i byen. Du kan faktisk se helt opp til Holmenkollen i det fjerne.

Ute på balkongen kan du innrede med en stor loungegruppe, i tillegg til uteplanter og en stemningsfull utebelysning.





Med tak over forlenges utesesongen,
og man kan sitte ute i all slags vær.



Solen kan du nyte fra ca. 15.30 til 21.00
på sommerstid.

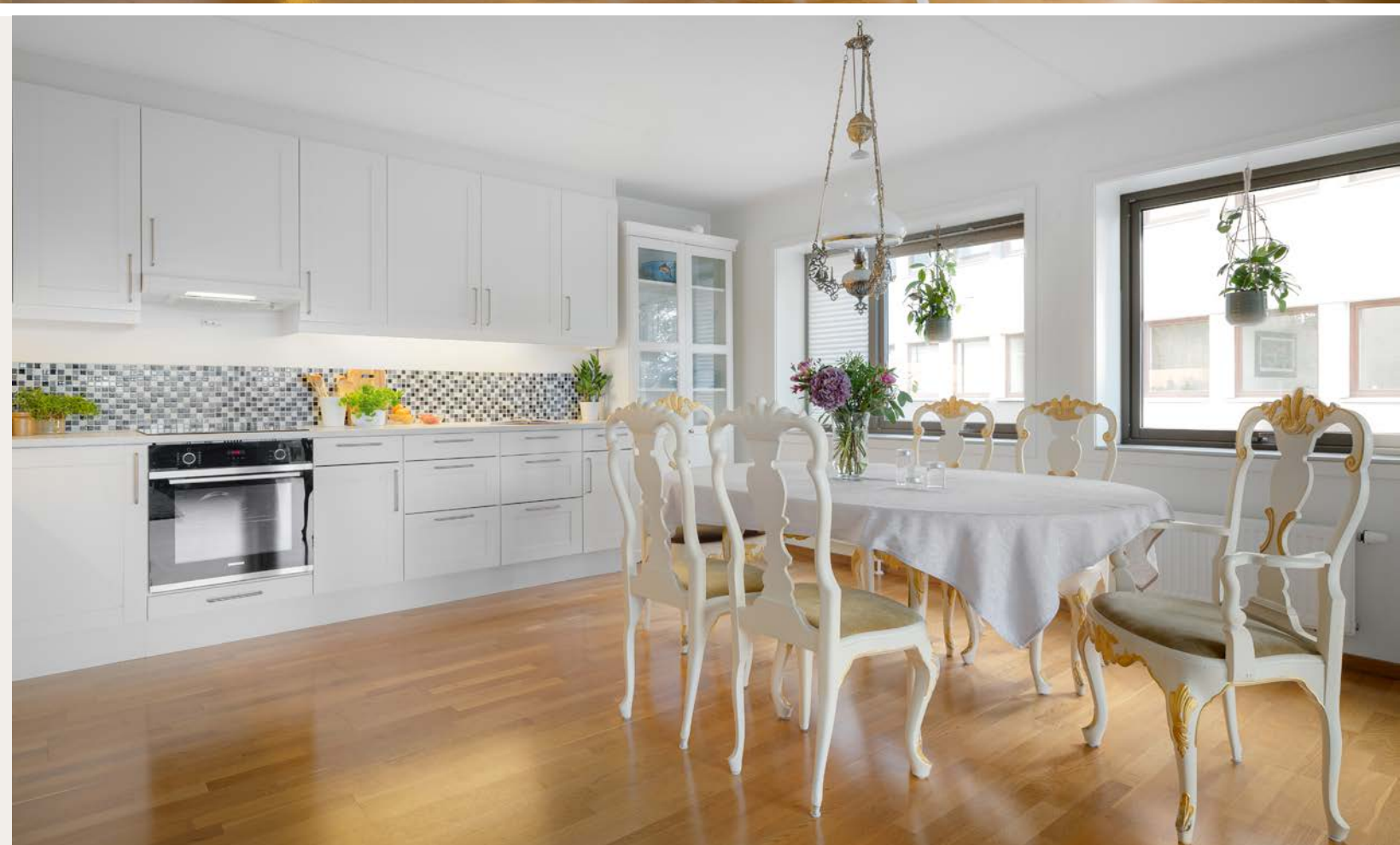


Den store gulvflaten i allrommet gir mange ulike møbleringsmuligheter.



Den åpne kjøkkenløsningen gjør matlagingen sosial. Her kan du innrede med et stort spisebord med plass til både venner og familie.

Med varmtvann, fyring og fiberinternett er inkludert blir strømutfittene lavere.



Kjøkkeninnredningen med lettprofilerte fronter fra Marbodal har rikelig med skap- og benkeplass.

Integrert komfyr med induksjons platetopp (2024) og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap kan medfølge etter avtale. Ventilator over komfyr med av/på spjeld, konvertibel med øvrig ventilasjonsanlegg, montert ny i ca 2015.





De tre soverommene ligger behagelig tilbaketrukket fra den sosiale sonen, og på rekke og rad i gangarealet.

Soverom 1 - Dette er i dag benyttet som et hjemmekontor.

Rikelig med lys slipper inn og utsikten kan man heller ikke klage på.



Soverom 2

I dag benyttet som hovedsoverom. Brakkene du ser utenfor her er planlagt fjernet første halvår i 2026 iflg. selger.



Soverom 3 - Gjesterom, barnerom eller rom for utleie? Mulighetene er mange.



I mellomgangen er det også enkelt tilgang til en innvendig bod med rikelig oppbevaringsplass.



Det store baderommet er moderne og tidløst med plass til det du trenger i hverdagen.



Rikelig med oppbevaringsplass i baderomsinnredningen.

En separat WC ligger vegg i vegg med badet og er praktisk, spesielt når man har gjester på besøk.



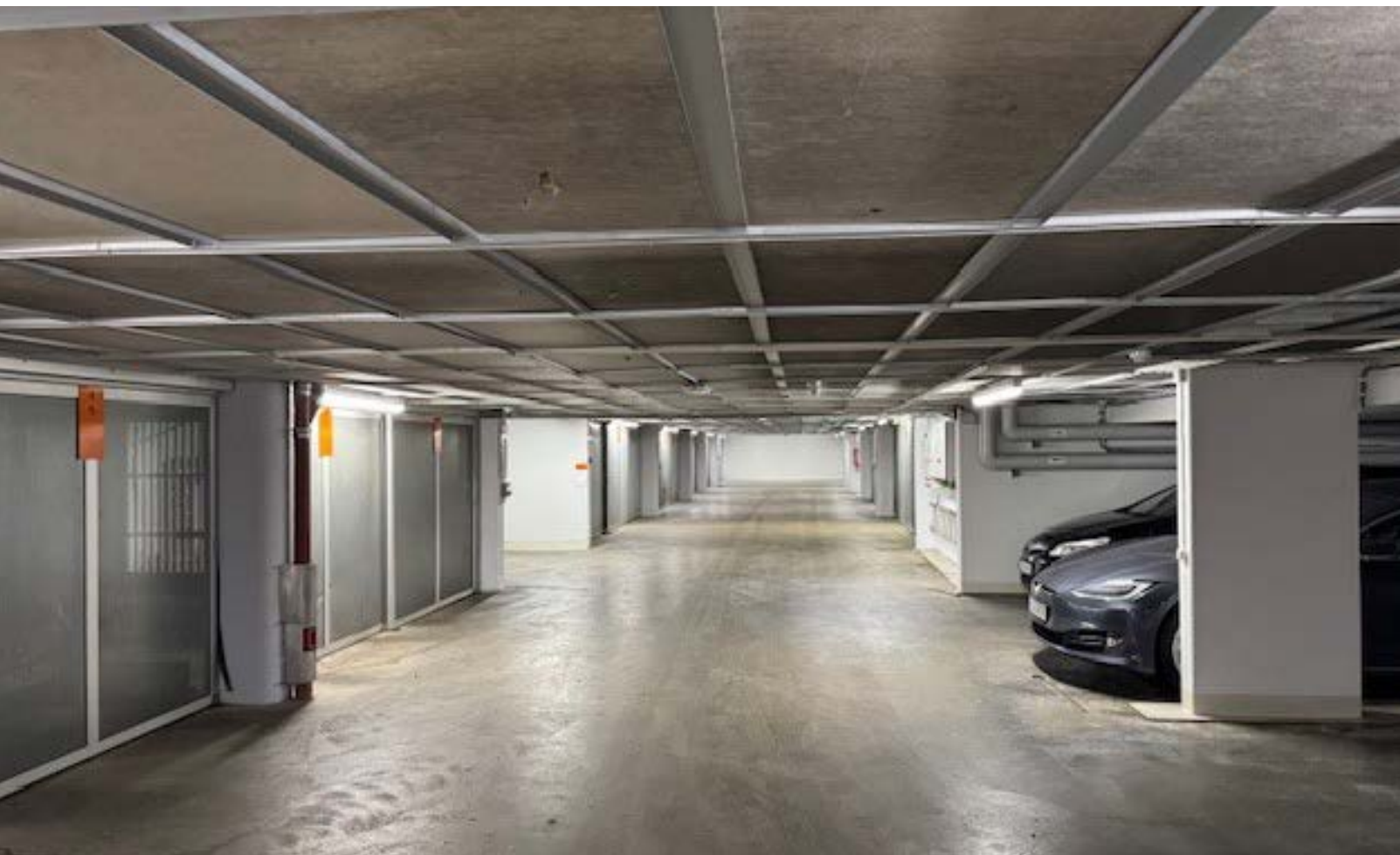


Det store og luftige inngangspartiet har plass til en stor kontorløsning, eller garderobeløsning om du vil.

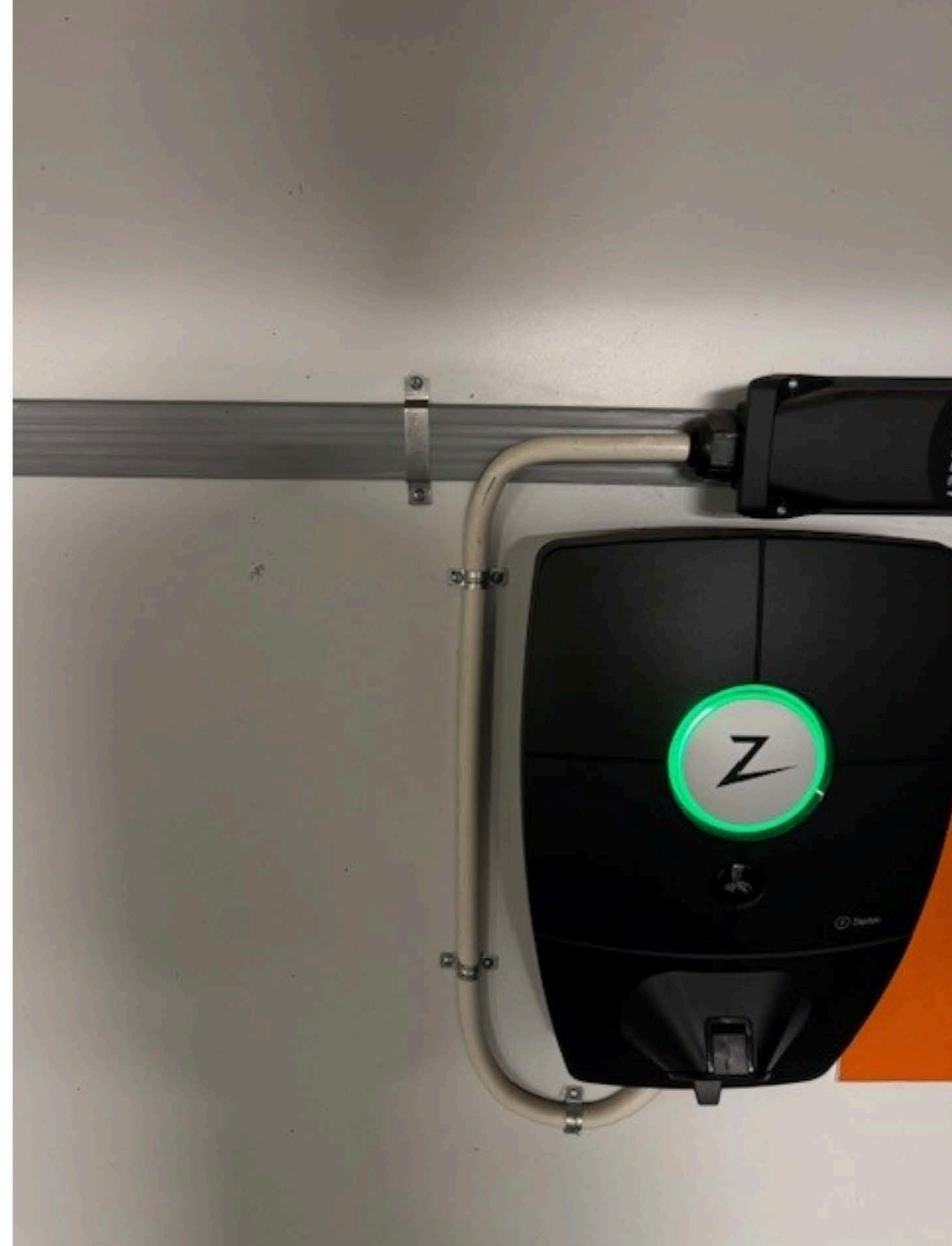


Velkommen inn!

Det følger med p-plass i garasjeanlegget med enkel tilgang via heis.
Plassen som følger med er nr. 53.



Det er el-bil lader montert på plassen.



Permissible dimensions		
4200	OG	EG
max. length	500 cm	500 cm
max. width	190 cm	190 cm
max. height*	175 cm	200 cm
max. load	2000 kg	2000 kg
max. wheel load	500 kg	500 kg

Vehicle limitations

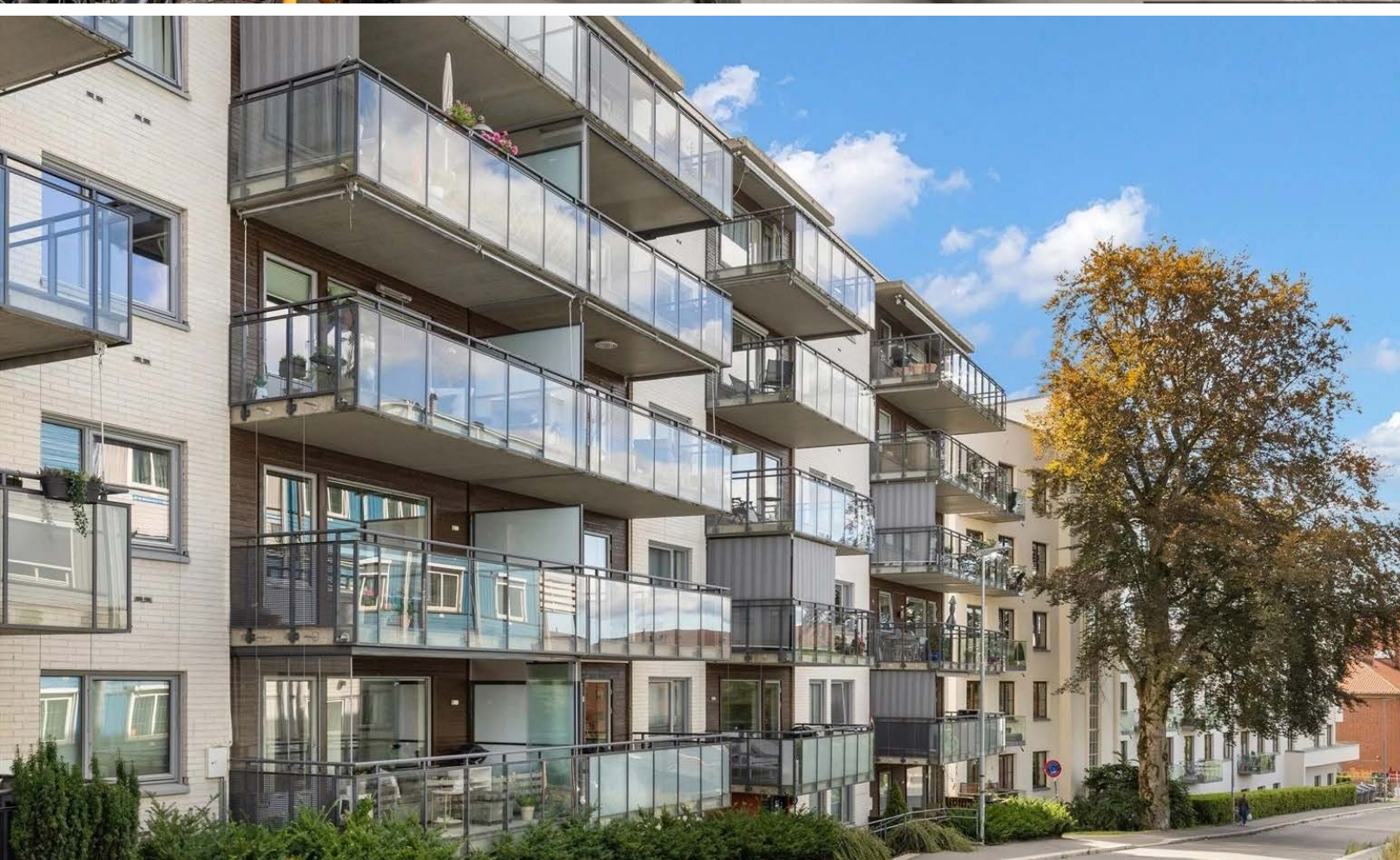
Structural components may impose limits on the maximum vehicle dimensions!

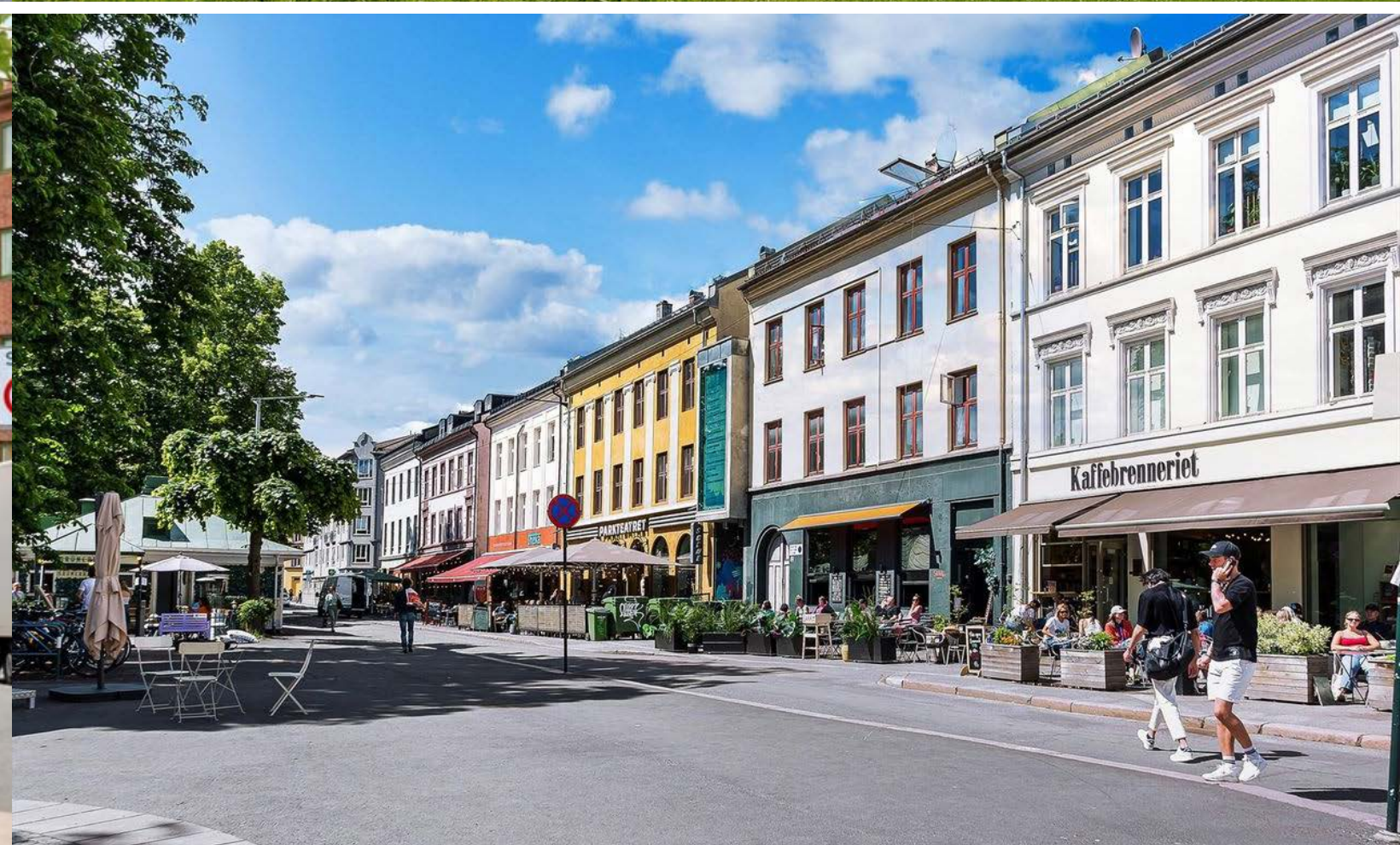
Det er montert el-bil lader. Her ser man også info om p-plassens lengde, bredde og maks vekt.



Felles avlåst sykkelbod.

Området har et av Oslos beste kollektivtilbud. Det er kun 3 min til nærmeste buss- og trikkeholdeplass, og 5 min til T-banen. På Carl Berner Torg finner du bl.a en stor Coop Mega butikk, Mestergrønn, apotek og kaffebrenneriet.







Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 96 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 100 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m²

3. etasje

BRA-i: 96 m² Entré, gang, bad/wc, wc-rom, åpen kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong, 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

16 m² Balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1264.4 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Sentralt, urbant og praktisk - Bo i hjertet av Rosenhoff!

Jørgen Løvlands gate 5 har en attraktiv og sentral beliggenhet med kort vei til alt du trenger i hverdagen - og mer til. Her bor du i et populært og levende område som kombinerer urbane kvaliteter

med grønne omgivelser og et bredt tilbud av service, kollektivtransport, restauranter og rekreasjon.

Svært gode kollektivforbindelser:

Transporttilbudet er enestående - du har både Carl Berner T-banestasjon (linje 4 og 5), trikkelinje 17, og flere busslinjer i umiddelbar nærhet. Det tar kun ca. 8 minutter med T-banen til Oslo S, og enda kortere til Grünerløkka og Storo. For deg som sykler, går det godt tilrettelagte sykkelveier langs Trondheimsveien og inn mot sentrum.

Butikker og service rett i nærheten:

Dagligvarebutikker som Kiwi, Coop Mega og Rema 1000 ligger i gangavstand. Praktiske torg på Carl Berner gir god tilgang til det meste du trenger av hverdagstilbud. I tillegg har du Storo Storsenter like i nærheten - med over 130 butikker, restauranter, kino, apotek, treningssentre og helsetjenester. Løren Torg er også et flott alternativ for en roligere handleopplevelse, med hyggelige nisjebutikker og spisesteder.

Restauranter og kaféliv:

Rosenhoff/Carl Berner og nærliggende områder som Sinsen, Løren, Torshov og Grünerløkka byr på et bredt utvalg av spisesteder. Nyt en god kaffe på Stockfleths, italiensk på Vespa & Humla, moderne asiatisk hos Nodee Sky, eller en uformell middag på Løyr eller Johnny Rockets. Grünerløkka, med sitt pulserende kaféliv og barer, ligger kun en kort trikketur unna.

Flotte rekreasjonsområder:

For deg som er glad i natur og aktivitet, finnes det rikelig med grønne lunger i nærområdet. Torshovdalen og Tøyenparken er populære steder for turgåing, jogging eller piknik. Akerselva med sine

idylliske turstier ligger også i kort avstand - perfekt for en rolig søndagstur eller en sykkeltur til sentrum. På vinteren er Grefsenkollen og Lillomarka kun en kort busstur unna for skiløyper og naturopplevelser.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Sophies Hage barnehage 0.3 km

Dynekilen barnehage 0.4 km

Støperiet barnehage 0.4 km

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo 0.8 km

Sinsen skole 1 km

Lilleborg skole 1.1 km

Sofienberg skole 1 km

Frydenberg skole 1.2 km

Foss videregående skole 1.4 km

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Utvendig kledning av teglstein og beiset trepanel. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Flatt tak, tekket med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget

på befaringsdag. Blokken fremstår som godt vedlikeholdt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Veggdyr april for 2023. Frisk meldt 6. juni 2023.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Lader i min garasje.

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? Nabovarsel om endring av Rosenhoffgata 2K. Gjelder endring av bærekonstruksjon innvendig og utvendig fasade.

Innhold

Entré, gang, bad/wc, wc-rom, åpen kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong, 3 soverom. Utover leilighetens intern areal disponerer leiligheten en bod i 1.etasje på ca 3,6 m2.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

- Balkong: TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved lokalt dårlig fall/nedsenking i renne integrert i betonggulv for avrenning som medfører at noe vann blir liggende over tid, i henhold til eier.

- Elektrisk: TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.

- Gulv: TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er stedvis preget av bruksslitasje, samt at to parkettstaver lokalt i ett soverom er fuktpåvirket i form av svelling og en kort parkettstav er dels løs på grunn av tidligere vannlekkasje fra lufteskrue til radiator.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det følger en biloppstillingsplass med elbil-lader i felles garasjeanlegg i kjeller med leiligheten, plass nr. 53. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg til leilighetens felleskostnader.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Det er montert radiatorer med vannbåren varme i stue og alle soverom. Varmekabler i bad.

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 9 300 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 954 875

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 819 498

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

95/4277

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader er på kr 3 965,- pr. måned, og er fordelt slik:

- Felleskostnader 2 529,-
- Fjernvarme 1 211,-
- Bredbånd 225,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av sameiets driftskostnader. Disse inkluderer blant annet vedlikehold, drift, forretningsførsel, felles forsikringer, renhold og offentlige avgifter.

Felleskostnader for p-plass er kr. 850,- pr. mnd.

Andel fellesformue

Kr 22 405

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Rodelunden

Organisasjonsnummer

997495586

Om sameiet

Selskapet er et registrert boligsameie og består av 44 boligseksjoner. I kjelleren er det skilt ut 5 næringsseksjoner som inngår i et selvstendig Garasjelag.

Sameiet har følgende leverandør avtaler.
Fortuna Renhold AS - Trapper og dørmatter i ganger.
Kone Care - Serviceavtale for heis og heiskommunikasjon, samt evakuering fra heis.
Schneider Electric - Service på brannalarmsystemet for hele sameiet og garasjelaget.
Watt AS - EL-kontroll for hele sameiet og garasjelaget.
Elvia - Nettleverandør av strøm.
GE Strøm - Strømlleverandør.
Hafslund Oslo Celsio AS - Fjernvarme.
Oslo Kommune - Kommunale avgifter, vann og renovasjonskostnader.
Global Connect - Fiberoptikkleverandør i sameiet.
Tryg Forsikring - Forsikringsselskapet til sameiet.
Holst Service og Montering - Avtale om service på ventilasjonssystemet.

Styrets arbeid i 2023/24:
- Styret har siden det ble valgt avholdt 6 styremøter.
Styret har bestått av de samme personene i mange år, så arbeidet pågår effektivt som sikrer at vi løser sameiets oppgaver raskt og smidig.
- Fokus er alltid på kostnadskontroll og sikre god

kvalitet for bygget og fellesområdene. Vi følger opp leverandørene og våre avtalepriser. Målet er å holde seg på inflasjons-nivået og helst under. Det har vært vanskelig under siste året da inflasjonen har lagt press på prisnivåene fra leverandørene.
- Eikekollen er tinglyst de 3 sameiene som et felles område. Område er vårt, men er et offentlig friområde. Oslobygg og Plan og Bygningsetaten har besluttet å ikke foreta en eiendomsoverføring før Sophies Minde rehabiliteringen er avsluttet.
- Styret ved styreleder har lagt ned adskillige timer på saken om Brakkeriggen som ble plassert foran vårt bygg i august måned.
- Styret foretar vaktmesterkontroll annenhver uke av eiendommen. Sammen med årlig dugnad sikrer dette at vi har minimalt med vedlikehold og utfordringer med sameiet. Forefallende reparasjoner og rydding av fellesområdene skjer fortløpende.
- Service og kontroll av brannvarselsystemet er gjennomgått av Schneider A/S og systemet er godkjent.
- Heisene kontrolleres kvartalsvis av Kone i henhold til service avtale. Oppetiden har vært tilfredsstillende under året, men alarmfunksjonen i heisen har åpenbare svakheter i helgene og på kveldstid da denne funksjonen ivaretas via et kontor i Stockholm.

Styrets planer:
Være der for Seksjonseierne for å ivareta og sikre deres interesser, samt skape et godt bomiljø i Sameiet Rodelunden.
- Skape forutsigbare felleskostnader for seksjonseierne. Målet er at fellesutgiftene og husleien ikke skal øke mer enn årlig inflasjon.
Utfordrende i disse tider inflasjonspress på prisene.
- Oppfølging av løpende avtaler og service kontrakter hvilket betyr at noen må reforhandles og

fra tid til annen må vi bytte leverandører.
- God kostnadskontroll og vurdere kostnadsreduseringer der dette er mulig.
- Fortløpende følge strømvartalen og fjernvarme-forbruket.
- Sikre at reparasjoner og service på eiendommen blir gjort raskt, korrekt og forskriftsmessig.
- Ingen større vedlikeholdsoppgaver er påtenkt det kommende året.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 227, bruksnummer 583, seksjonsnummer 8 i Oslo kommune.Gårdsnummer

227, bruksnummer 583 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/227/583/8:
05.09.2011 - Dokumentnr: 703092 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:29

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:67

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:85
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:88
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:89
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:90
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:91
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:92
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:93
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:94
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:95
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:96
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:97
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:98
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:573 Snr:99
Bruksrett til 36 biloppstillingsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2011 - Dokumentnr: 834864 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 95/4277

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

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest - Jørgen Løvlands gate 5-7. Tiltaksart:
Oppføring. Datert 17.12.2020.

Dagens bruk er i samsvar med godkjente tegninger i forbindelse med Rammesøknad utført av Byggholt på vegne av JM, datert 03.01.2010, bortsett fra at ett soverom er oppført i del av opprinnelig stue i senere tid ved oppføring av lettvegg. Forholdet er ikke søknadspliktig hos kommunen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
17.12.2020.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til byggeområde for boliger etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-4370, datert 14.05.08.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://>

od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/

Adgang til utleie
Ved utleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes.

Dersom seksjonseier leier ut sin bolig, skal han/hun påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av årsmøter og styret. Forretningsfører gis rett til å avkreve et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med utleie.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av

eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes,

og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver,

men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger
232 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

233 850 (Omkostninger totalt)
244 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
247 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 533 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
9 544 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
9 547 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 233 850

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende

0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
2 000 Digitalt prospekt
5 800 Fotograf
5 000 Innhenting av off. info
13 900 Markedspakke Basis
6 900 Oppgjørshonorar
4 500 Opplysninger fra forretningsfører ca.
1 910 Sikkerhetsstillelse
19 390 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Utleddsgebyr
2 800 Visninger pr. stk. Privatvisninger er gratis.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
9 875 Utledd takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 65 200

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Ansvarlig megler bistås av

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,

organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

10.10.2025

Jørgen Løvlands gate 5 0568 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2011
BRA: 96 m²
BRA (ny arealstandard): 100 m²
BRA-i (ny arealstandard): 96 m²

Samlet vurdering



GNR: 227 BNR: 583 SNR: 8

Pål Rønning
Rønning Eiendomstaksering AS

paal@taksthuset.no
99511869

Jørgen Løvlands gate 5
0568 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik 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: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrappen

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36338>

Dokumentasjon på håndverktjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Balkong

Oppsummering
Rekkverkshøyden er målt til ca 112 cm fra topp plasttremmer. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 meter over terreng.
Betonggulv var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte under plasttremmer på gulv.
TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved lokalt dårlig fall/nedsenking i renne integrert i betonggulv for avrenning som medfører at noe vann blir liggende over tid, i henhold til eier.
Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Elektrisk

Oppsummering
Sikringsskapet er plassert i innvendig bod med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal.
Skjult elektrisk anlegg. Varmekabler i bad. Downlight belysning i bad.
Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektriske arbeider utført i leiligheten ved oppføring i 2011, datert 30.05.2011.
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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.
Anbefalte tiltak
Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Øvrig: Gulv

Oppsummering
TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er stedvis preget av bruksslitasje, samt at to parkettstaver lokalt i ett soverom er fuktpåvirket i form av svelling og en kort parkettstav er dels løs på grunn av tidligere vannlekkasje fra lufteskruer til radiator.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 29.9.2025	Rapportdato 10.10.2025
-----------------------------------	----------------------------------

Hjemmelshavere

Navn:	Svein Ragnvald Furnes	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			
Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Pål Rønning	Telefon:	99511869		
Firma:	Rønning Eiendomstaksering AS	Epost:	paal@taksthuset.no		
Adresse:	Heggelibakken 4, 0375 OSLO				
Egne premisser:					
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.					

Informasjon om boligen

Adresse:

Jørgen Løvlands gate 5, 0568 Oslo

Kommunenr:

301

Gårdsnr:

227

Bruksnr:

583

Festenr:

Seksjonsnr:

8

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår:

2011

Boligtype:

Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt og med god standard. Leilighetens innvendig bygningsmessige standard er i vesentlig grad fra byggeår.

Blokk i 6 etasjer pluss garasjeanlegg i kjeller beliggende til offentlig vei.

Adkomst til leiligheten via trappeoppgang/heis og fellesgang fra Jørgen Løvlands gate.

Kommunalt vann og avløp.

Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller med leiligheten i henhold til eier, plass nr. 53. Biloppstillingsplassen i heis system overtas for eier 31.10.2025 og var ikke tilgjengelig for besiktigelse bak dørport i front av plassen på befaringsdag.

Blokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Utvendig kledning av teglstein og beiset trepanel. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Flatt tak, tekket med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.

Blokken fremstår som godt vedlikeholdt.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.

2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.

3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer					
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	96	92	4	Entre, gang, bad/wc, wc-rom, åpen kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong, 3 soverom.	Bod.
Totalt m²	96	92	4		

Hovedareal (ny arealstandard)						
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)	
3. etasje	96	96	0	0	16	
1. etasje	4	0	4	0	0	
Totalt m²	100	96	4	0	16	

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens intern areal disponerer leiligheten en bod i 1.etasje på ca 3,6 m2.

Felles sykkelrom.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Nordvestvendt, overbygget balkong på ca. 15,7 m2 med strømuttak. Balkongen er oppført med betonggulv med overliggende plasttrekker på gulv. Integrert renne i betonggulv mot rekkverk i front samt med avrenningsrør i ett ytre hjørne av balkong. Behandlet stål rekkverkskonstruksjon med utfyllende glassplater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Plasttrekker på gulv er montert i 2025.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Rekkverkshøyden er målt til ca 112 cm fra topp plasttrekker. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 meter over terreng. Betonggulv var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte under plasttrekker på gulv. TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved lokalt dårlig fall/nedsenking i renne integrert i betonggulv for avrenning som medfører at noe vann blir liggende over tid, i henhold til eier. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglassvinduer fra 2010.	
Det er ikke luftespalter i vindusrammer.	
2-lags isolerglassvindu fra 2010 i balkongdør.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med kikkhull, fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Entre, målt ca. 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Stue, målt ca. 0,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Det ble ikke registrert forhold i leiligheten utover setningsforhold i bygget som tyder på svekkelser i konstruksjonen eller har behov for tiltak.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i ca 2011. Lyse, lakkerte, lettprofilerte fronter fra Marbodal kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Mosaikkfliser er montert på del av vegg over benk. Integrert komfyr med induksjons platetopp (2024) og oppvaskmaskin. Komfyrvakt er montert. Enkelte mindre skader i overflaten av fronter. Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator over komfyr med av/på spjeld, konvertibel med øvrig ventilasjonsanlegg, montert ny i ca 2015 i henhold til eier.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i samsvar med godkjente tegninger i forbindelse med Rammesøknad utført av Byggholt på vegne av JM, datert 03.01.2010, bortsett fra at ett soverom er oppført i del av opprinnelig stue i senere tid ved oppføring av lettvegg. Forholdet er ikke søknadspliktig hos kommunen.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest - Jørgen Løvlands gate 5-7. Tiltaksart: Oppføring. Datert 17.12.2020.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslange i kjøkkenbenk fra byggeår. Brannslukkingsapparat fra 2013. Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt i fellesareal. En røykvarsler fra ca 2011.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Tilfredsstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i wc-rom.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja

Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist. Veggklosett.	
Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Avløpsopplegg i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Vannrør i leiligheten er fra byggeår. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra byggeår. Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten.	
Bad, wc-rom og kjøkken er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingsskap i vegg i gang med hovedstoppekraner, adkomst via inspeksjonsluke.	
Hovedstoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Sikringsskapet er plassert i innvendig bod med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal. Skjult elektrisk anlegg. Varmekabler i bad. Downlight belysning i bad. Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektriske arbeider utført i leiligheten ved oppføring i 2011, datert 30.05.2011. 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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Det er montert radiatorer i stue og alle soverom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Radiatorer, radiatorkraner og radiatorrør fra byggeår. Fordelingsskap for sentralvarmeanlegget i leiligheten er montert i vegg i gang med stoppekran, strupeventil og ventiler for radiatorkurser, adkomst via inspeksjonsluke. Sentralvarmeanlegget i bygget er tilknyttet fjernvarmeanlegg.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i bad og wc-rom. Det er montert tilluftsventiler gjennom yttervegger bak radiatorer i oppholdsrom. En mindre skade i en utvendig veggventil på balkong. Luftespalter i vindusrammer er ikke etablert.	

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet ble oppført i ca 2011 med bl.a gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,0 cm. Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall. Dørterskel/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 1,6 cm.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Plast, Støpejern
Kombinert støpejerns gulvsluk med plast vannlås og klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Fuktsperre/membran og deler av klemring var ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning. Det ble ikke registrert avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Heldekkende porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant (2025). 3 veggmonterte skap. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Porselensservant er preget av krakeleringer i overflaten. Forøvrig fremstår sanitærutstyr som godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet/murkonstruksjon. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet i ca 2011.	

6.13 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser i bad og wc-rom, forøvrig 3-stavs eikeparkett.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er stedvis preget av bruksslitasje, samt at to parkettstaver lokalt i ett soverom er fuktpåvirket i form av svelling og en kort parkettstav er dels løs på grunn av tidligere vannlekkasje fra lufteskrue til radiator.	

6.14 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Fliser i bad, mosaikkfliser og malte plater/mur i wc-rom, forøvrig malte plater/mur.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.15 Øvrig: Tak

Beskrivelse	
Malte plater i bad og wc-rom, forøvrig malte betongelementer.	
Takhøyden i stue er målt til ca. 2,41 m.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse	
Lyse, glattlakkerte dører fra byggeår, som skyvedør med glassfelt mellom gang og stue.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.	

6.17 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse	
Dørtelefon med åpner. Skyvedørgarderobe i to soverom.	
Oppsummering av øvrig	TG-1

6.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.20 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.21 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Grønland/Bjørvika

Oppdragsnr.

1002250292

Selger 1 navn

Svein Ragnvald Furnes

Gateadresse

Jørgen Løvlands gate 5

Poststed

OSLO

Postnr

0568

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

14

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalennr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært soppråteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

veggdyr april for 2023. Frisk meldt 6. juni 2023
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lader i min garasje
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nabovarsel om endring av Rosenhoffgata 2K. Gjelder endring av bærekonstruksjon innvendig og utvendig fasade.

- 20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei☐ Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei☐ Ja
- 24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja
- 26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei☐ Ja
- 27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 28

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1002250292

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250292

Initialer selger: SRF

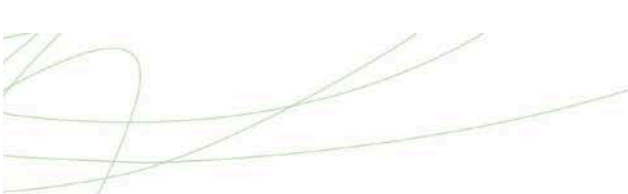
4

79

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Furnes	f9f261b9a261b795a840cd ac75686fc63cd8793c	29.09.2025 12:06:46 UTC	Signer authenticated by One time code

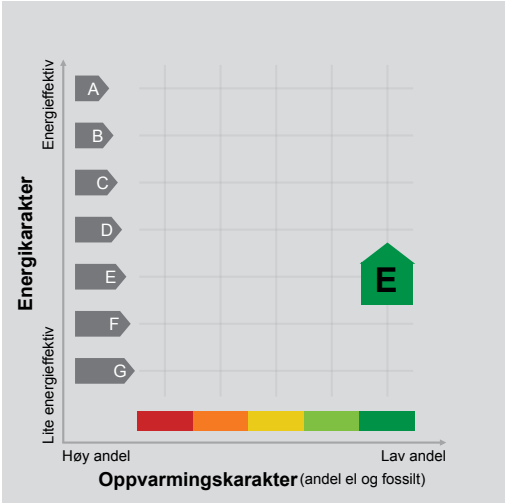
Document reference: 1002250292

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>



ENERGIATTEST

Adresse	Jørgen Løvlands gate 5
Postnummer	0568
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	583
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300093525
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-179120
Dato	11.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Vask med fulle maskiner
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montere urbryter på motorvarmer
- Tiltak utendørs

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

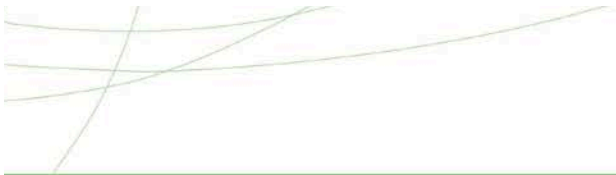
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear:	2011
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	95
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

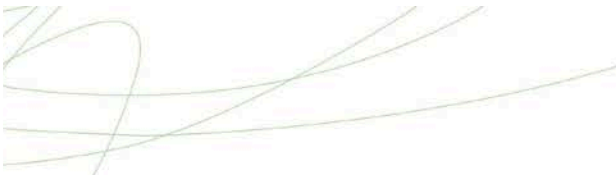
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: 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.

Nabolagsprofil

Jørgen Løvlands gate 5 - Nabolaget Rodeløkka kolonihager/Carl Berners plass vestre - vurdert av 188 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

🚶 Carl Berners plass i Christian Michels... 4 min 🚶
Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28 0.3 km

🚶 Carl Berners plass 4 min 🚶
Linje 17 0.3 km

🚶 Carl Berners plass 7 min 🚶
Linje 5 0.5 km

🚶 Tøyen stasjon 17 min 🚶
Linje RE30, R31 1.3 km

🚶 Oslo S 8 min 🚗
Totalt 24 ulike linjer 2.6 km

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 11 min 🚶
160 elever, 12 klasser 0.8 km

Sinsen skole (1-7 kl.) 12 min 🚶
589 elever, 30 klasser 1 km

Lilleborg skole (1-7 kl.) 13 min 🚶
295 elever, 24 klasser 1.1 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) 11 min 🚶
429 elever, 30 klasser 1 km

Frydenberg skole (8-10 kl.) 15 min 🚶
504 elever, 32 klasser 1.2 km

Foss videregående skole 16 min 🚶
600 elever, 20 klasser 1.4 km

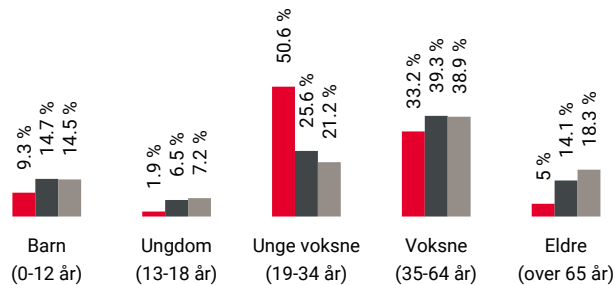
Hersleb videregående skole 18 min 🚶

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 72/100

📏 Kvalitet på skolene
Bra 63/100

🏠 Naboskapet
Høflige 53/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sophies Hage barnehage (0-5 år) 3 min 🚶
84 barn 0.3 km

Dynekilen barnehage (1-5 år) 5 min 🚶
138 barn 0.4 km

Støperiet barnehage (1-5 år) 5 min 🚶
202 barn 0.4 km

Dagligvare

Coop Mega Carl Berner 4 min 🚶
Post i butikk, PostNord 0.4 km

Kiwi Hasleveien 5 min 🚶



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

Primære transportmidler

- 

1. Buss
- 

2. Trikk
- 

3. Tog/t-bane



Kollektivtilbud

Veldig bra 97/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



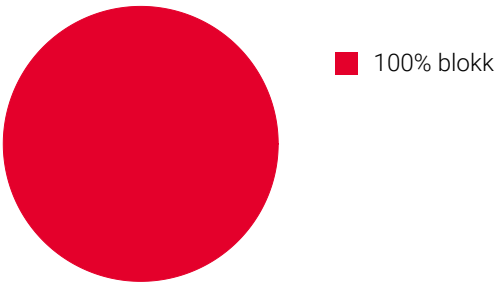
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

	Rosenhoff	4 min	
	Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
	Torshovdalen	7 min	
	Ballspill	0.5 km	
	SATS Carl Berner	3 min	
	Fresh Fitness Sinsen	4 min	

Boligmasse



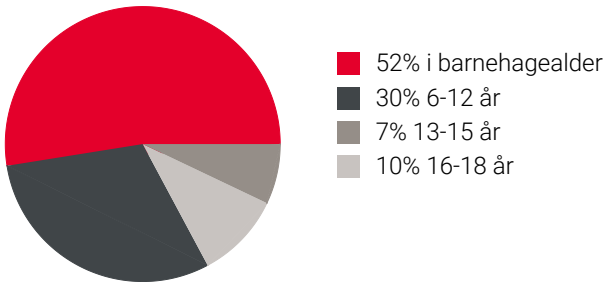
«Gode kollektivmuligheter. Kort vei til Grünerløkka, men lavere boligpriser enn på løkka.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

	Carl Berner passasjen	5 min	
	Apotek 1 Carl Berner	5 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



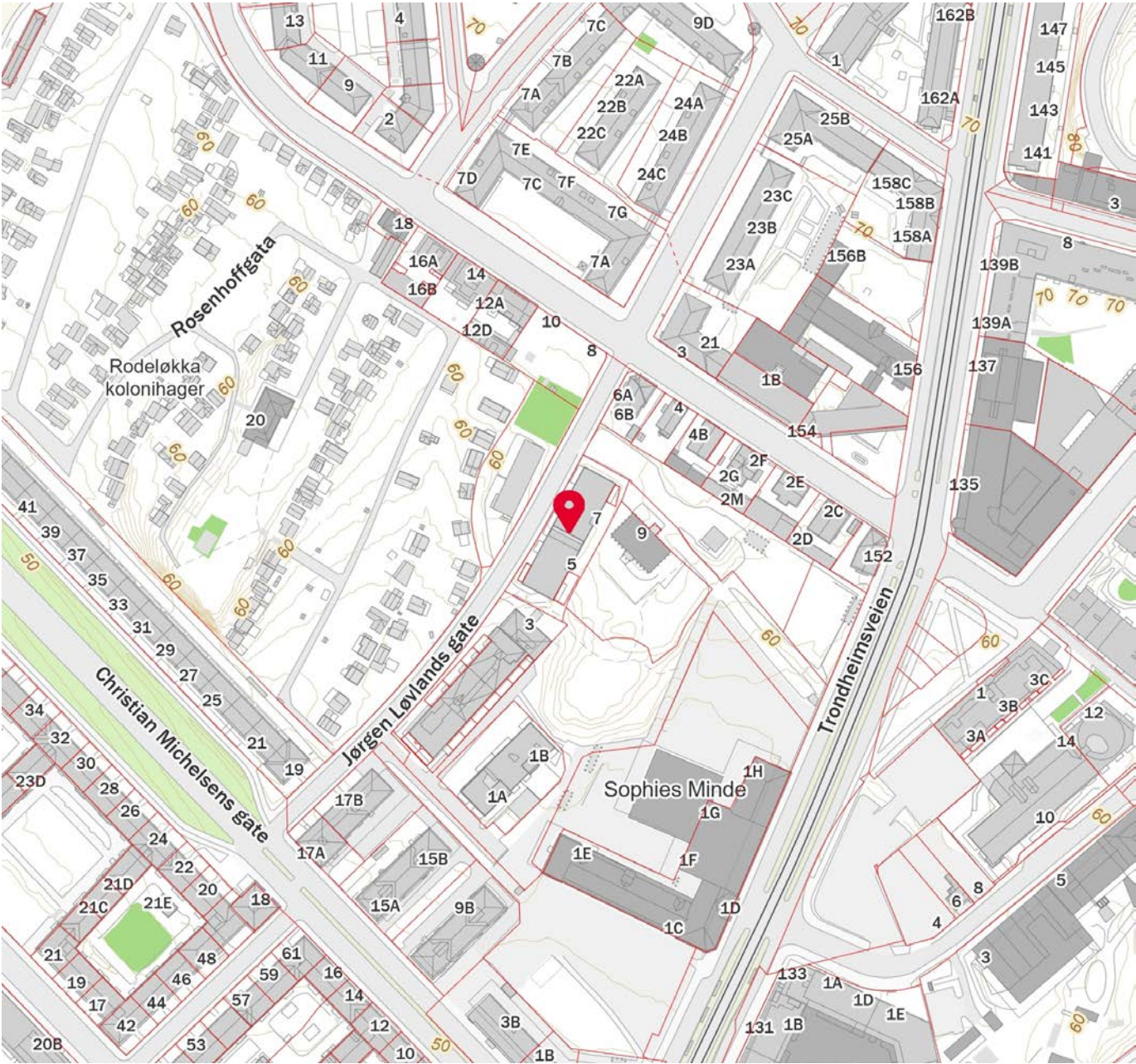
Familiesammensetning



0%	56%
	Rodeløkka kolonihager/Carl Berners plass vestre
	Oslo og omegn
	Norge

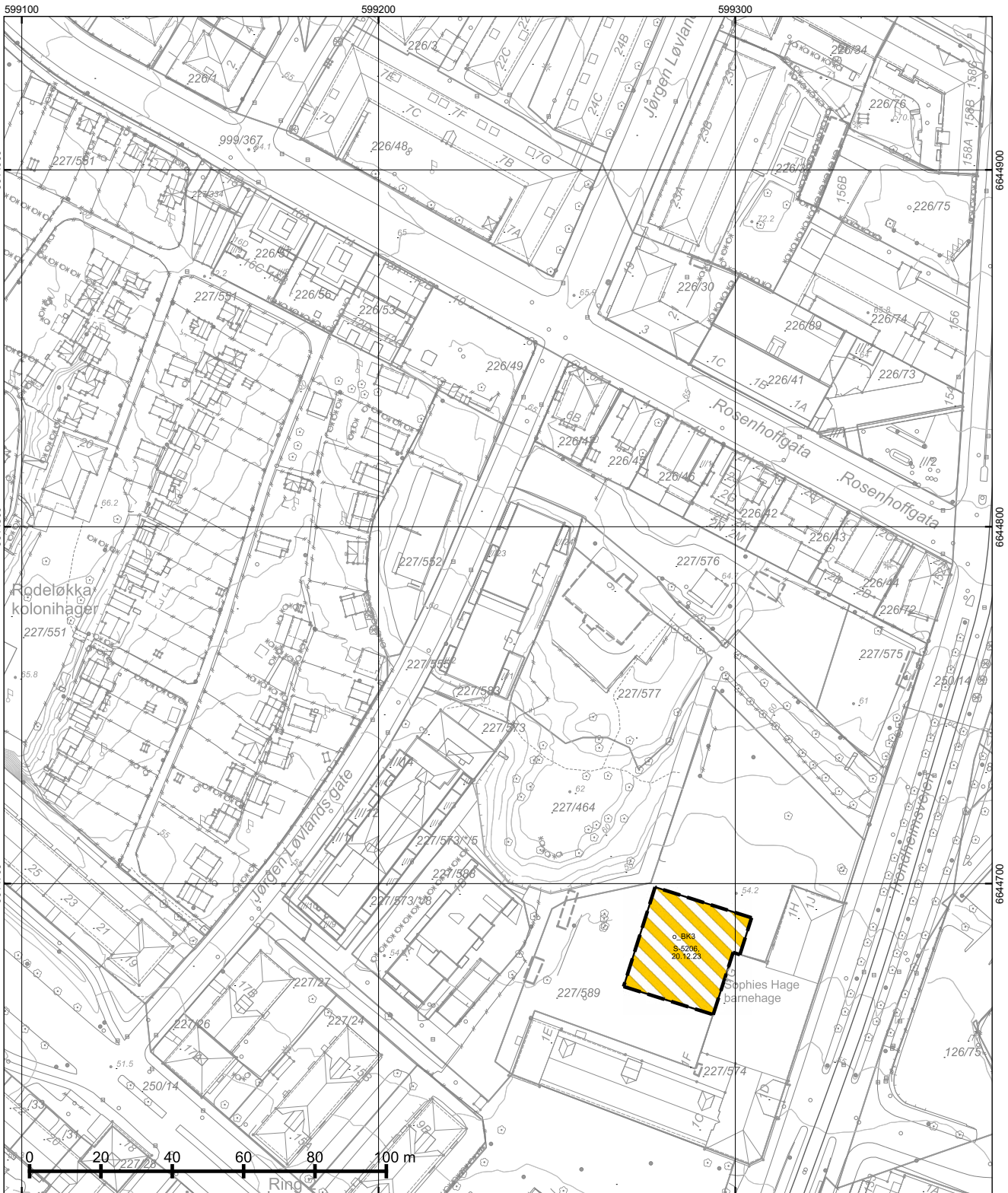
Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	76%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Notater

Notater

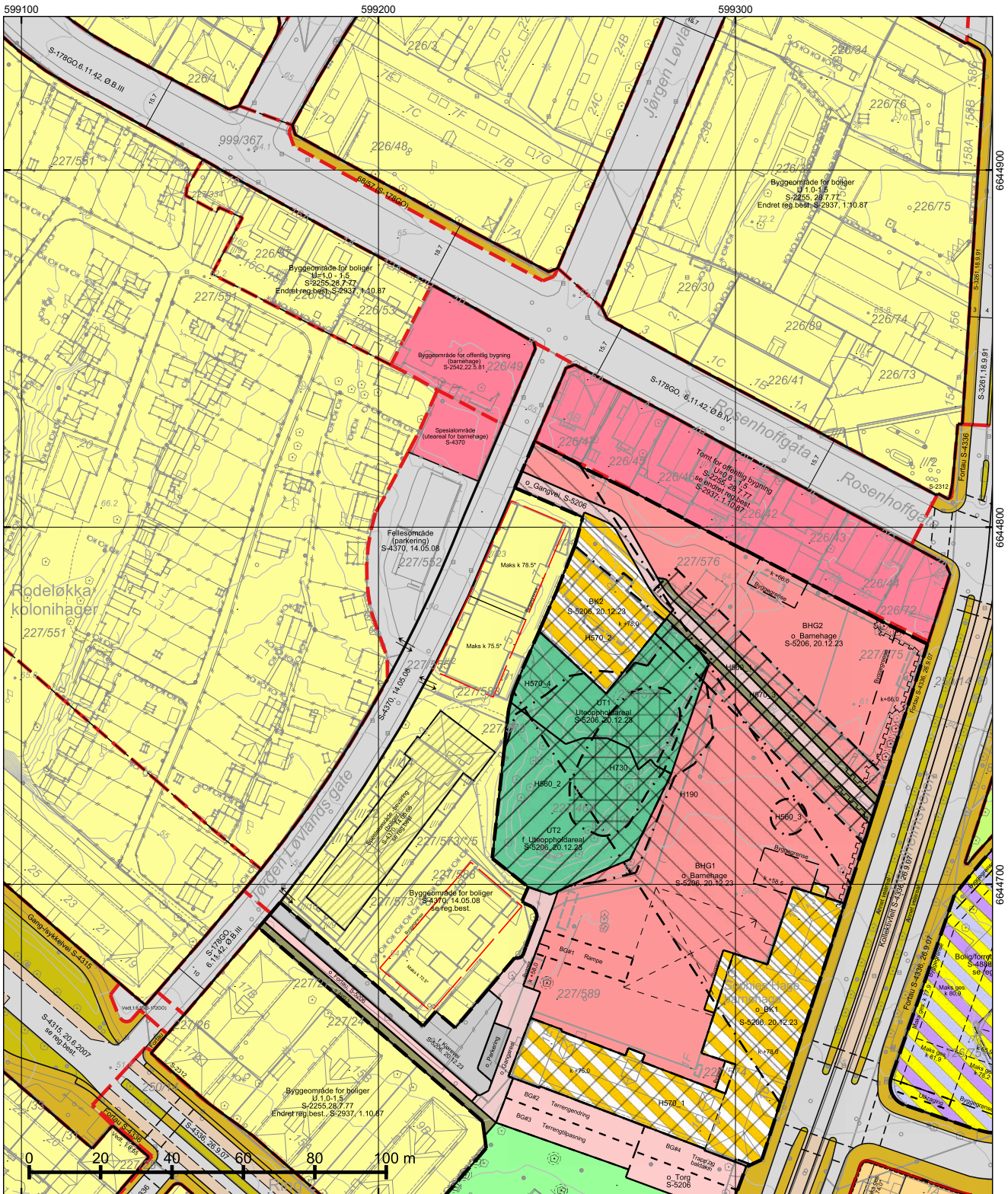


599100 599200 599300 6644700 6644800 6644900

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 29.09.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 332044/ 86519920	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV	Se tegnforklaring på eget ark
	Adresse: JØRGEN LØVLANDS GATE 5	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 227/583		



599100 599200 599300 6644700 6644800 6644900

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 29.09.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 332044/ 86519920	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV	Se tegnforklaring på eget ark
	Adresse: JØRGEN LØVLANDS GATE 5	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 227/583		

	40 - Friområde/park		311 - Annet veiareal
	71 - Felles parkering		312 - Fortau
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	140 - Bolig/forr./kontor		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	149 - Offentlig/allmennttg		913 - Formålgavgrensning
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		925 - Gesimslinje
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		930 - Reguleringslinje
	180 - Kolonihage		934 - Regulert trikkespor
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		936 - Regulert fotgjengerovergang
	311 - Annet veiareal		964 - Regulert u-gradgrense
	312 - Fortau		Formålgrense
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Plangrense (gammel lov)
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Plangrense (ny lov)
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		RpRegulertHøyde
	1161 - Barnehage		Grense for bebyggelse
	1600 - Uteoppholdsareal		Byggegrense
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Underjordisk anlegg
	1802 - Bolig/forretning/kontor		Byggegrense
	2011 - Kjøreveg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	2012 - Fortau		Regulert stoy-skjerm
	2013 - Torg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Inn-/utkjøring
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Eksisterende tre som skal bevares
	2080 - Parkering		
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo		Naturmangfold	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.
Dato: 29.09.2025 Bruker: las Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
		PlottID/Best.nr: 332044/ 86519920 Adresse: JØRGEN LØVLANDS GATE 5 Gnr/Bnr: 227/583	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV Kommentar:

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET RODELUNDEN

Sist endret på sameiermøte 7. mars 2017

1. Generelt

- 1.1 Husordensreglene gjelder for alle seksjonseiere og andre som benytter leilighetene i bygget, herunder også leietakere. Lojal etterlevelse av reglene er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
- 1.2 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.
- 1.3 Dersom husordensreglene brytes, og det oppstår skade eller økonomisk tap for sameiet, kan styret kreve at den enkelte sameier kompenserer dette.
- 1.4 Husordensreglene kan endres av sameiermøtet med alminnelig flertall.

2. Orden

- 2.1 Den enkelte sameier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs. Den enkelte sameier plikter videre å holde orden på og sørge for stell av utearealer som hører til sameierens bruksenhet.
- 2.2 Alle inngangsdører til fellesareal skal til enhver tid være låst.
- 2.3 Det er ikke tillatt å plassere gjenstander i ganger, trapper og annet fellesareal. Ifølge brannvesenet vil dette være til hinder for sikker rømningsvei ved brann. Unntak fra denne regelen er planter og barnevogner ved heisen, ettersom dette ikke vil hindre noen rømningsveier. Barnevogner kan også settes i sykkelbod.
- 2.4 Sykler, herunder også el-sykler, kan plasseres i sykkelbod eller sykkelstativ.
- 2.5 Motoriserte kjøretøy kan ikke settes i sykkelbod.
- 2.6 Styret vil ved behov innkalle til dugnad. Den enkelte sameier oppfordres til å delta på dugnad. Dette er et sentralt tiltak for å fremme et godt og hyggelig bomiljø.
- 2.7 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner på balkonger eller utenfor vinduer.

3. Ro

- 3.1 Det skal holdes vanlig ro i boligen. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero.
- 3.2 Håndverksmessige arbeider som banking og annen høy støy skal ikke forekomme etter kl. 21.00, og på lørdager kun mellom kl. 09.00 og kl. 16.00. Det er ikke tillatt med høy støy eller annen sjenanse på søndager og andre helligdager.
- 3.3 Styret oppfordrer den enkelte sameier til å gi nabovarsel dersom det skal holdes selskap i leiligheten etter kl. 23.00.

4. Balkonger

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

- 4.2 Det er ikke tillatt med forsøpling, montering av gjenstander eller annen installasjon på balkongene som skjemmer eller skader fasaden. Det kan ikke settes eller henges opp gjenstander som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene.
- 4.3 Det skal tas hensyn til øvrige sameiere ved rengjøring av balkonger.
- 4.4 Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende. Unntak fra denne regelen er frosting.
- 4.5 Sameiet vil ved behov utføre maling av vegger og tak på balkonger, og med samme fargekode.

5. Dyrehold

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

6. Skilt og oppslag

- 6.1 Styret disponerer oppslagstavle for informasjon til sameierne. Informasjon distribueres også elektronisk på e-post.
- 6.2 Postkassen må inneholde navneskilt. Styret har ansvar for å bestille postkasseskilt til sameierne slik at de har lik utforming.

7. Søppel

- 7.1 Husholdningsavfall skal kildesorteres, og kastes i container merket med restavfall.
- 7.2 Papiravfall skal kastes i container merket med papiravfall. Større pappkartonger må kuttes opp i mindre biter før de kastes i containeren for å unngå at det tetter seg.
- 7.3 Alt øvrig avfall, inkludert glass og brennbart avfall, skal av den enkelte beboer bringes til nærmeste returpunkt eller gjenbruksstasjon.

8. Parkering

- 8.1 Utendørs parkering kan bare skje på anviste biloppstillingsplasser.
- 8.2 Parkeringsanlegget på eiendommen disponeres av de enkelte sameierne i Garasjelaget.

9. Meldeplikt

- 9.1 Sameierne plikter å informere styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende, slik at skadens omfang kan begrenses, og utbedringer kan foretas så snart som mulig.
- 9.2 Sameierne plikter å melde fra til styret ved framleie av leilighet. Sameier skal opplyse om leietakers navn, telefonnummer og e-post adresse. Sameier skal sørge for at sameiets vedtekter og husordensregler gjøres kjent for og signeres av leietaker. Styret sørger for postkasseskilt til leietaker, og fører opp navn til leietaker på callinganlegget.

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET RODELUNDEN**

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

1.

Navn

Sameiets navn er Sameiet Rodelunden med adresse Jørgen Løvlands gate 5 og 7, 0568 Oslo, med Gnr 227 og Bnr 583.
2.

Eierforhold

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

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

 - Balkong/terrasse/uteareal
 - Sportsbod

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

Sameiet har rett og plikt til å være medlem av Rodelunden Huseierforening og å delta i drift og vedlikehold av foreningens eiendommer/utearealer. Medlemskapet gir den enkelte seksjonseier rett til å benytte huseierforeningens arealer slik de er tiltenkt.
3.

Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierne felles interesser i eiendommen med tilhørende rettigheter og sikre forsvarlig drift av eiendommen og fellesarealer, eiendeler mv.
4.

Plikter / rettslig råderett

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

For øvrig har den enkelte seksjonseier full rettslig råderett over sin seksjon.
5.

Seksjonseierne vedlikeholdsansvar

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

- Seksjonseierne vedlikeholdsansvar omfatter bl.a.:
- Inventar
 - Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - Apparater, herunder brannslukkingsapparat
 - Skap, benker, innvendige dører med karmer
 - Listverk, skillevegger, tapet
 - Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - Vegg-, gulv- og himlingsplater
 - Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - Innsiden av vinduer, verandadør og hele inngangsdøren til boligen
 - Innsiden av balkongbrystninger, tremmer, membraner, isolasjon på terrasser/balkonger
 - Rørføring fra stigeledning til radiator
- Seksjonseieren skal vedlikehold våtrom slik at lekkasjer unngås.
- Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- Vedlikeholdsplikten omfatter utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- Dersom seksjonseieren oppdager skade i bruksenheten som sameier er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- Ved manglende vedlikehold, eller annet mislighold, hos seksjonseier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for seksjonseiers regning. En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
6.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

Ordinært årsmøte skal behandle:

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

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

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

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

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

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

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16. Endring av vedtekter

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

17. Tvister

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



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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhangte 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.

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Jørgen Løvlands gate 5
0568 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Monica Frøseth

Telefon: 480 35 999
E-post: monica.froseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre