

aktiv.





Partner/Eiendomsmegler

Nina Friis Stensland

Mobil 980 84 142
E-post nina.friis.stensland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 300 000,-
Omkostn.: Kr 108 350,-
Total ink omk.: Kr 4 306 350,-
Felleskostn.: Kr 2 809,-
Selger: Svein Gabriel Hoseth

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1902
BRA-i/BRA Total 35/41 kvm
Tomtstr.: 1434.5 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 227, bnr. 573
Snr. 31
Oppdragsnr.: 1006250140

Deres neste
drømmehjem?

Velkommen til Jørgen Løvlands gate 3!
Er drømmen en lys 2-roms med balkong og en god planløsning? Da bør dere se nærmere på denne leiligheten!
Leiligheten ligger i et rolig og sentralt område på Rosenhoff og byr på gode løsninger, tidløse overflater og en luftig atmosfære, i tillegg til solrik balkong.
Boligen egner seg utmerket som er førestegangsskjøp, pendlerbolig, eller som utleieobjekt!

Lys og innbydende 2-roms beliggende i høy 1. etasje:
Gjennomtenekt og godt utnyttet planløsning
Utgang fra stue til herlig balkong mot grønn Kolonihage
Åpen, luftig stue/kjøkken-løsning
Lyst soverom med plass til dobbeltseng & garderobe
Store vindusflater & doble balkongdører gir godt lysinnslipp
Kjellerbod på 6 m²
Leie av p-plass*
Supersentral beliggenhet!



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen24
Nabolagsprofil.....81
Forbrukerinformasjon90
Budskjema91

Velkommen inn!





Leiligheten byr på en luftig stue med
utgang til en herlig balkong.

Innbydende stue

Stuen oppleves som lys og åpen, med doble balkongdører som gir godt med dagslys og leder ut til balkongen. Rommet har en god størrelse med plass til en romslig sofagruppe. Det er i tillegg plass til tv-møblement eller en hyggelig spise plass, slik at du kan tilpasse innredningen etter egne behov.



Herlig balkong

Fra stuen åpner doble dører opp til en balkong på ca. 5 m², som blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. De store dørene slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære inne. Her kan du enkelt innrede med et lite bord og stoler eller noen grønne planter - et perfekt sted å trekke seg tilbake midt i byen.





Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken gir leiligheten en romslig og sosial atmosfære.

Tidløst kjøkken

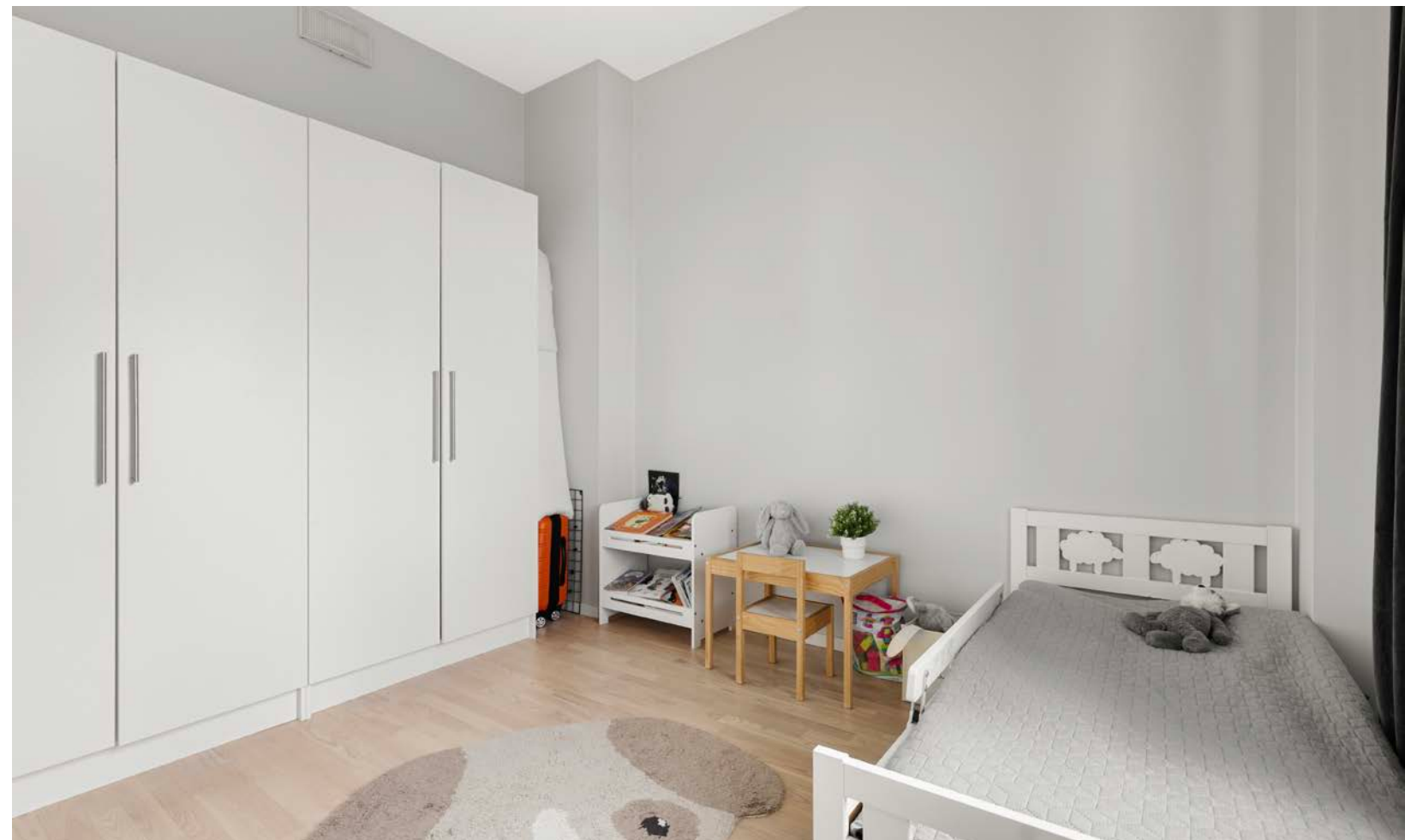
Kjøkkenet er praktisk utformet med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Her finner du integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt ventilator med mekanisk avtrekk.



Behagelig soverom

Soverommet ligger i tilknytning til stuen og oppleves både lunt og behagelig. Rommets størrelse gjør det enkelt å innrede med dobbeltseng og nattbord.

Det er også godt med plass til garderobeløsning, slik at du får rikelig oppbevaringsmuligheter og et ryddig helhetsinntrykk.



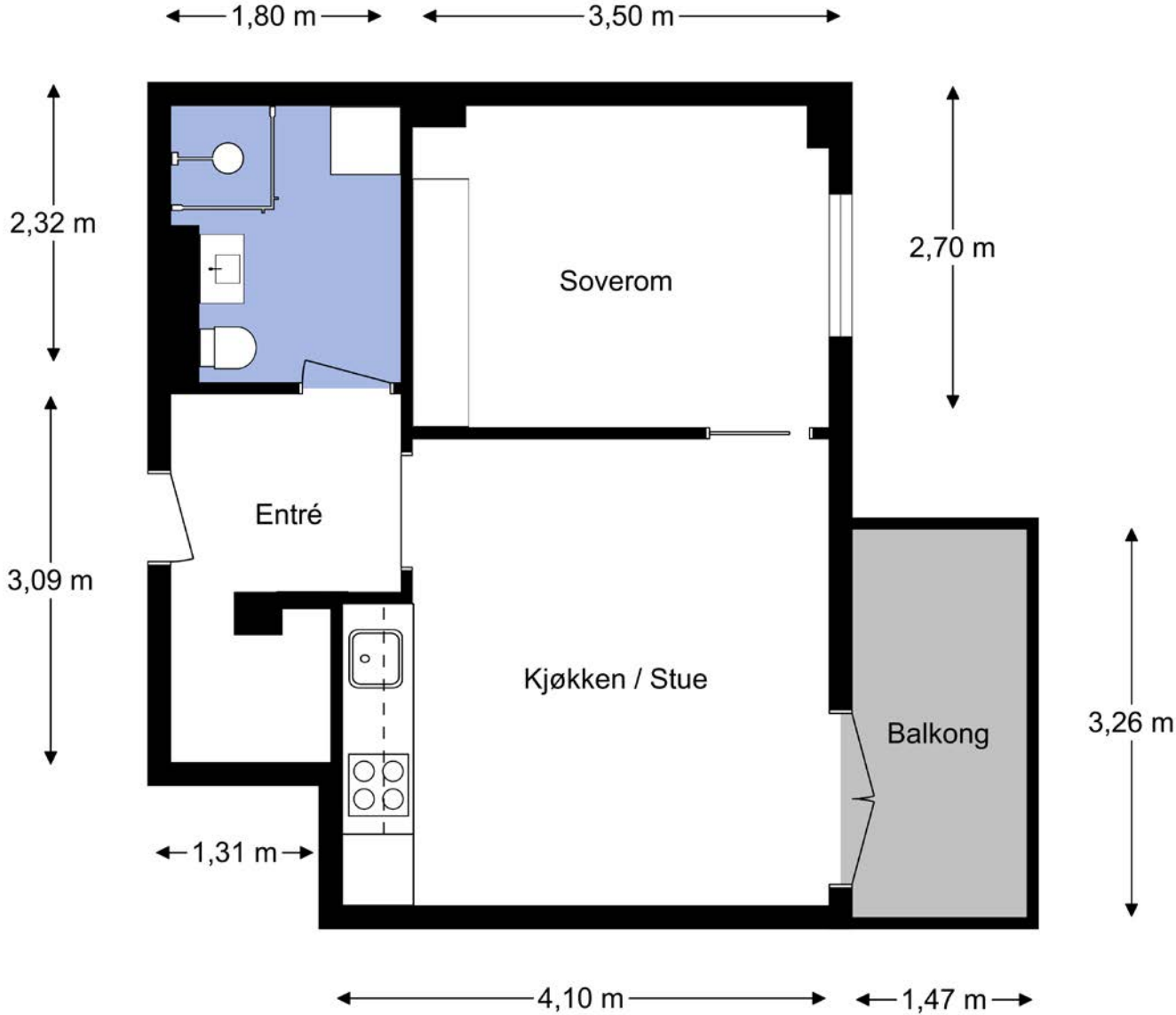
Delikat baderom

Delikat flislagt baderom med innredning bestående av servant med underskap, speil med belysning, vegghengt toalett og dusjløsning med glassdører. Det er også opplegg for vaske- og tørkemaskin, noe som gjør hverdagen mer praktisk. Gulvvarme bidrar til ekstra komfort.



Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





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: 35 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 41 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Kjellerbod

1. etasje

BRA-i: 35 m² Entré, stue/kjøkken, soverom, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 5,6m².

Bod er merket med nr.115.

Bod areal utgjør til sammen 6 m² i BRA-E.

Balkongen er målt til 4,8 m² og er avrundet til 5 m² i

TBA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1434.5 m²

Beliggenhet

Leiligheten har en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt med nærhet til urbant byliv, og samtidig ønsker å bo med store, flotte grøntarealer like i nærheten.

Carl Berner - en by i byen

Carl Berner opplever stor utvikling og forventes å bli et nytt samlingspunkt for bydelen. Nærområdet byr på alt du måtte trenge i umiddelbar nærhet med flere gode service- og forretningstilbud, alle med minutters gange fra leiligheten. Carl Berner Torg åpnet dørene i februar 2021. Her finnes blant annet Coop Mega som kan friste med sin deilige ferskvaredisk og et stort utvalg av dagligvarer, apotek, kaffebrenneriet og Fly Chicken. I tillegg til dette finnes Carl Berner Passasjen som åpnet høsten 2020. Her finnes blant annet Kiwi og Vinmonopolet.

Et stort og etterlengtet løft for hele området er den nye storstuen Carls på Carl Berner som åpnet dørene januar 2024. Dette er transformasjonen av den gamle verkstedhallen ved Carl Berner Torg. De har hatt mange spennende idéer for verkstedhallen, her ønskes det å skape et bygg som blir et levende og verdifullt tilskudd til lokalområdet Carl Berner, og som bidrar til å løfte området ytterligere. Carls er på nesten 3000kvm med store og små opplevelser. Carls tilbyr kafé & bar, restaurant, uteservering, vinbar, og to store arrangementsrom. Nå blir den gamle fabrikken igjen fylt med liv og røre, og vil gi puls til en bydel av Oslo i enorm vekst.

Kort vei fra leiligheten ligger Coop Extra og postkontoret. Hvis dette ikke er nok finnes det flere tilbud rundt rundkjøringen i Carl Berner-krysset. Her er det både Narvesen og 7-eleven, W.B Samson, Backstube og Kaffekompaniet, Carl Berner frukt og grønt og delikatesser som selger ferske grønnsaker og Mini Sushi som kan by på deilig take-away. Hvis du mot all formodning skulle ha glemt at butikkene stenger på søndager må du ikke fortvile. Joker Carl Berner er søndags-og døgnåpent. Dette er et

område hvor vi virkelig mener det, når vi sier at du har alt du måtte trenge i umiddelbar nærhet.

Bydelens severdigheter og uteliv

Innen gåavstand finner du også hippe og urbane

Grünerløkka som er kjent for sitt pulserende kultur-

og uteliv. Her finner man spennende kaféer og

restauranter - blant annet populære Munchies,

Delicatessen, Villa Paradiso etc. På Grünerløkka er

det kort vei til populære utesteder som Blå, Aku Aku

og Parkteatret. Liker man å gå på loppemarked,

arrangeres dette hver søndag i Birkelunden.

Kort vei til parkliv

Det er mange flotte grøntområder i umiddelbar

nærhet. Vidunderlige Torshovdalen er et flott

parkområde som ligger mellom Torshov og Sinsen,

og byr på fine turmuligheter hele året. Her kan du

løpe, trille, sykle, gå tur og til og med stake deg frem

på ski om vinteren. I sommerhalvåret er parken

dekket av store gressletter og flotte trær, i tillegg til

smale asfalterte veier som tar deg dit du måtte

ønske. Byens fineste park, Botanisk hage ligger en

spasertur unna. Hagen har 7500 forskjellige

plantearter og sorter som er samlet opp siden den

ble etablert i 1814. Naturhistorisk museum,

Geologisk museum og Zoologisk museum og Tøyen

hovedgård ligger alle i Botanisk hage. Kampen park,

med sin storslåtte utsikt og unike stemning er ikke

langt unna. Sofienbergparken er også populær om

sommeren. I tillegg er det store grøntområder langs

Akerselva med flotte turmuligheter. Sjøbadet ytterst

på Sørenga har blitt en populær badeplass under

sommerhalvåret.

For den spreke

Det er variert utvalg av treningsmuligheter for deg

som etter en lang dag på kontoret eller lesesalen,

ønsker å trene innendørs. I boligens nærområde finnes SATS Carl Berner, Fresh Fitness, Mudo Gym og Tøyenbadet. I tillegg finnes det både store og små grøntarealer, fotballbaner, sandvolleyballbaner og tennisbaner.

Dagligvare

- Kiwi Rosenhoff

- Rema 1000 Rosenhoff

Adkomst

Eiendommen ligger i nærheten av Carl Berners plass, som er et knutepunkt for offentlig transport.

Du kan benytte buss, trikk eller tog/t-bane for å komme deg til området.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport:

- Rosenhoff trikkholdeplass, 1 min gange.

- Rosenhoff bussholdeplass, 1 min gange.

- Carl Berners plass, 8 min gange.

- Tøyen stasjon, 21 min gange.

- Oslo S, 9 min m/bil.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken fremstår med yttervegger i pusset konstruksjon.
Leilighetens etasjeskillere i betong.
Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Vinduer
Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i tre/ pvc-rammer.

Dører
Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.
Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Etasjeskille
Etasjeskille i betong.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Glenn-Erik Larsen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold
Er drømmen en lys og praktisk 2-roms med alt på ett plan og egen balkong? Ta turen til Jørgen Løvlands gate 3!

Leiligheten byr på en luftig stue med utgang til en herlig balkong som enkelt kan møbleres med sofagruppe eller et hyggelig cafésett. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og god skaplass. Soverommet er lunt plassert ved stuen, med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Badet er fra 2010, flislagt og med opplegg for vaskemaskin. Entréen gir et godt førsteinntrykk og har plass til garderobe. I tillegg disponerer du en praktisk kjellerbod.

Standard

Entre
Entréen ønsker deg velkommen med et ryddig og praktisk preg. Her er det plass til garderobeløsning som gir gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko.

Stue
Stuen oppleves som lys og åpen, med doble balkongdører som gir godt med dagslys og leder ut til balkongen.
Rommet har en god størrelse med plass til en romslig sofagruppe.
Det er i tillegg plass til tv-møblement eller en hyggelig spiseplass, slik at du kan tilpasse innredningen etter egne behov.

Balkong
Fra stuen åpner doble dører opp til en balkong på ca. 5 m², som blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet.
De store dørene slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære inne.
Her kan du enkelt innrede med et lite bord og stoler eller noen grønne planter - et perfekt sted å trekke seg tilbake midt i byen.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk.
Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, og oppvaskmaskin av smal type.

Bad
Innredning og garnityr på bad fremstår med:

Veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speil med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Soverom
Soverommet ligger i tilknytning til stuen og oppleves både lunt og behagelig.
Rommets størrelse gjør det enkelt å innrede med dobbeltseng og nattbord.
Det er også godt med plass til garderobeløsning, slik at du får rikelig oppbevaringsmuligheter og et ryddig helhetsinntrykk.

Overflater
Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Parkett.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,9m.

Innvendige dører
Glatte dørblader i malt utførelse.

Vannledninger
Røropplegg i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad.
Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.

Avløpsrør
Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør

Ventilasjon
Det er balansert ventilasjon i boligen med tilluft kanaler i oppholdsrom,

samt avtrekkskanal fra kjøkkenvifte og bad.
Det er i tillegg plass for luft gjennomstrømning mellom terskel og dørblader for sirkulasjon.

Elektrisk anlegg
Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
Overflater
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det er observert noe sprekkdannelser i parkettstaver ved kjøkken.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Gulvflater fungerer tilfredstillende med noe sprekkdannelse i parkettstaver.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater vegger og himling - Bad
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Konstruksjoner fungere med dagens løsning.
Det er målt på vegger med Protymeter fuktmåler, ingen unormale verdier er registrert.

Ut i fra alder på konstruksjoner,
bør oppgradering forventes.
Det anbefales bruk av dusjkabinett,
for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.
Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner
vil kunne påføre større skader.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater Gulv - Bad
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid
på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 -
30 år.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Konstruksjoner fungere med dagens løsning.
Ut i fra alder på konstruksjoner,
bør oppgradering forventes.
Det anbefales bruk av dusjkabinett,
for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.
Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner
vil kunne påføre større skader.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sluk, membran og tettesjikt - Bad
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på membranløsningen.
TG settes ut i fra alder på veggmembran,
da mer enn halvparten av konstruksjonens
levetid er oppbrukt. Forventet levetid på
smøremembran, er ca.15 år.
Konsekvens/tiltak
Andre tiltak:
Sluk med membran fremstår
med normal funksjonalitet.

Ut i fra alder på konstruksjoner,
bør oppgradering forventes.
Det anbefales bruk av dusjkabinett,
for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.
Vanninntregning i konstruksjoner
vil kunne påføre større skader.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr og innredning - Bad
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det er observert noe svelling i servantskap,
nederst på vanger.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Oppgradering av garnityr bør påbergnest.
Unnlatt oppgradering vil forringe
levetid på garnityr.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater og innredning - Kjøkken
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det er ingen synlig komfyrvakt montert over
platetopp.
Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye
boliger,
fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres
av
elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om
fastmontert
komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til
platetopp/komfyr.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Montering av komfyrvakt anbefales,
for å redusere fare for brannutvikling ved evt.
tørrkoking av kjele.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vannledninger
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
TG settes ut i fra manglende Waterguard/
lekkasjestopper,
i benkeskap på kjøkken.
Boliger som er bygget etter 2010 skal ha
lekkasjestopper i rom som kjøkken,
egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder.
Kravet gjelder for rom som har vanninnstallasjoner,
men mangler sluk eller vanntett gulv.
Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre
boliger.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Det anbefales å montere Waterguard/
vannstopper på vanninstallasjoner på kjøkken.
Unnlatt montering av Waterguard,
kan føre til større skader på nærliggende
konstruksjoner
ved lekkasje fra vannrør.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG3:
Ingen forhold har fått TG3.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til
grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av
salgsoppgaven. Listen følger vedlagt
salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som
skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis
hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger,
gis det ingen garantier i forhold til tilstand,
funksjonalitet og levetid på disse.

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

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

Forsikringsselskap
Fremtind Forsikring AS

Polisenummer
25672525

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

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten. Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer. Det er etablert gulvvarme på badet.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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 4 200 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommunen. Eiendomsskatten vil

utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. 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.

Formuesverdi primær

Kr 1 034 940

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 139 759

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).

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

356/42004

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr 2.064,– pr. md.
Bredbånd kr 226,- pr.mnd
A-konto fjernvarme kr 519,– pr. mnd.
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 2.809,– pr. mnd

Forretningsfører, styrehonorar, revisjon, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, vaktmestertjenester, renhold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2809

Andel fellesformue

Kr 10 713

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie;

Organisasjonsnummer

996543676

Om sameiet

Leiligheten tilhører Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie som består av 99 seksjoner. Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie er registrert i

Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996543676, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse: Jørgen Løvlandsgate 3.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Solibo AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er Flattum & Co AS.

Styret

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

Vedtatt på årsmøtet 24.04.2025:

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

Styrets arbeid 2024/2025:

Det har vært avholdt tre styremøter siden forrige årsmøte.

Skifte av forretningsfører

Sameiet byttet til Solibo som forretningsfører i 2024. Overgangen gikk stort sett smertefritt, og Solibo leverer det meste vi trenger til en betydelig lavere pris enn tidligere forretningsfører, OBOS. En fordel er også at vi slipper å betale for unødvendige tjenester som tidligere var påtvunget. Dette er sameiets nye hjemmeside hos Solibo: <https://home.solibo.no/hp/jorgenlovlandsgt3/> praktisk-info

Rehabiliteringen av Sophies Minde
Dialogen med Oslobygg KF har fortsatt gjennom det siste året i forbindelse med den pågående rehabiliteringen av Sophies Minde. Samarbeidet oppleves som godt. Sameiet er noe skjermet fra byggeaktiviteten, slik at belastningen har vært begrenset. Likevel har det tidvis vært støyende arbeider som har merkes hos oss, og vi har tatt opp dette når det har pågått for lenge. Oslobygg KF sender ut informasjonsskriv med ujevne mellomrom, som styret viderefremidler til beboerne. Rehabiliteringen forventes mekanisk ferdigstilt høsten 2025, mens prøvedrift og utomhusarbeider vil fortsette frem til våren 2026.

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

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

Strengere kontroll med gjesteparkeringen
Over en lengre periode var gjesteparkeringen

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

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

Inspeksjonsrunde i leilighetene
Styret har gjennomført befaringer i 98 av 99 leiligheter, hvor kjøkkenavtrekk, radiatorer, stoppekraner, avløp og dusjkabinetter ble kontrollert. Det har lenge vært kjent at noen radiatorer i bygget er feilkoblet, noe som fører til at vannet sirkulerer i feil retning. Dette kan gi støy og redusert varmeeffekt. Å korrigere hver enkelt radiator er lite hensiktsmessig dersom feilen ligger i en hel stamme. Befaringen viste at omkobling må gjøres ett sted i kjelleren og i fire leiligheter. Arbeidet er planlagt utført i juni 2025, når

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

Diverse pågående utbedringer/potensielle kommende forbedringer
Bevegelsesdetektorene for lys i korridorene ble byttet ut til en moderne løsning, med trådløs forbindelse, som kan styres med app. Detektorene i trappeoppgangene er også i ferd med å bli byttet ut. Det har også vært flere runder med utbedringer i det tekniske rommet. Det har vært feil på både Hafslunds og sameiets eget utstyr. Kostnadene blir dermed splittet. Varmtvannstemperaturen har endelig blitt varmere, etter at en dyktig rørlegger så en løsning for å få til det.

Styret har akkurat bestilt måkesikring fra Rentokil. Måkeplagen har vært et vedvarende problem i mange år under hekkesesongen. Avisafe er en strømførende avvisning som fungerer på omtrent samme måte som et hestegjerde. Systemet benytter små pulserende støt med lav ampere for å avskrekke fugler, og er helt ufarlig for mennesker og dyr. Alle utsiktspunkter blir dekket. Fuglene tar ikke skade av strømmen, men det skal hindre dem fra å ville bygge reir her. Taket vil bli sikret slik som vist her: Installasjonen skal begynne rett etter påske, forhåpentligvis før fuglene begynner å bygge reir. Alternativt må det vente til etter at hekkesesongen er over. Det samme systemet blir installert på taket av JL1, og tilbudet sameiet har fått er også oversendt til Oslobygg KF, slik at de nå også vurderer tiltaket på utsatte steder på taket av Sophies Minde.

Søppelbrønnene begynner å bli slitne. Det er tatt initiativ overfor Oslobygg, som snart likevel skal etablere nye søppelbrønner i forbindelse med rehabiliteringen av Sophies Minde, om det er mulig å få et godt tilbud gjennom bruk av deres avtaler. Styret vil ta stilling til en utskiftning når et eventuelt tilbud foreligger.

Det er i ferd med å komme opp vertikale sykkelstativer flere steder i kjelleren. Når alle stativene er ferdig montert, blir det slutt på tilfeldig sykkelparkering i bunnen av bitrappeoppgangen.

Gulvteppet i enkelte av etasjene, særlig på bakkeplan og i første, begynner å bli slitne. Styret tenker å innhente tilbud på teppefliser, hvor det er mulig å erstatte tilsølte enkeltfliser, heller enn

store deler av gulvteppet.

Det har vært en litt større heisreparasjon i år. Et kulelager for et av drivhjulene hadde røket, noe som i verste fall kunne ført til totalhavari, dersom det ikke hadde blitt oppdaget i tide. Begge kulelager ble byttet ut ettersom man først var i gang. Videre er det også snart på tide med vaierbytte i heisen, noe som antagelig vil gjøre at den blir stående et par dager. Samtidig vil det da også bli lagt ny polstring/beskyttelse under heismaskinen, noe som vil gjøre heisen mer stillegående.

Det er kjøpt inn nye utemøbler til takterrassen, to sittegrupper av god kvalitet. Putene skal oppbevares i putekasser når de ikke er i bruk, for å ta best mulig vare på holdbarheten. Rydd opp etter all bruk av takterrassen, og sørg for at møblene til enhver tid holdes en meter fra rekkverket, slik at ingen uforvarende klatrer på dem og faller utenfor.

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

seg på når servicerunder annonseres. Sameiet har en dyktig servicepartner i Bas-bygg, som også har utført service på utgangsdører og innvendige dører i perioden. Til nå har fire leiligheter måttet bytte balkongdør. Den første utskiftningen ble dekket av sameiets forsikring, mens den neste ikke ble det. Senere gikk en balkongdør i stykker under et kraftig vindkast, og denne ble igjen dekket av forsikringen. Forsikringsselskapet har imidlertid signalisert at det fremover vil være vanskeligere å få dekket lignende skader, siden problemstillingen nå er kjent og beboere forventes å sikre dørene bedre mot slike hendelser. Ettersom dørene nå er over ti år gamle, er det lite sannsynlig at forsikringen vil dekke fremtidige utskiftninger. Det er derfor ekstra viktig at hver enkelt beboer tar godt vare på sin balkongdør.

Utført vedlikehold
2025: Service på branndører til hovedtrappeoppgangen. Steplock Access implementert.
2024: Modernisering av røykluker, utskiftning av lysdetektorer, beising av takterrassen.
2023: Rørfornyelse av avløp og utbedring av samtlige stakeluker.
2022: Utskiftning av brannsentral og sprinklersentral.
2022: Utskiftning av resterende gamle lyskilder.
2021: Ny sikringskurs til adgangskontrollsystemet.
2021: Ny runde med beskjæring av det store treet (gjennomføres hvert femte år).
2019/21: Setningskontroller i kjelleren gjennomført uten negative funn.
2020: Oppfordring om utskiftning av ti år gamle røykvarslere i leilighetene sendt ut.
2020: Overhaling av viftemotorer med lagerskift på

tillufts- og avtrekkssiden på ventilasjonsanlegget.
2020: Gjennomført rørfornyelse av avløpsrøret fra sameiet til nærmeste kum.
2020: Dørpumpe og klemsikringssensorer ved hovedinngang skiftet ut.
2020: Skiftet ut rørkomponenter i teknisk rom for å sikre stabil varmtvannsleveranse.
2020: Branngata på baksiden av sameiet rustet opp med elvesingel, mens sameiet ved siden av forskjønnet sitt uteområde.
2020: Kontroll og utbedringer av det elektriske anlegget i fellesområdene.
2018: Større rehabilitering av tak og fasade, samt montering av nye balkonger i øst.
2017: Gravco gjennomført vedlikeholdsspyling i 98 av 99 leiligheter.
2017: Utskiftning av nøddlys i oppgangene.
2016: I samarbeid med de to andre sameiene rundt oss ble det det bygget mur mot haugen på baksiden av bygget, noe som har forskjønnet området vesentlig.
2015: Vi gikk over fra tradisjonelle nøkler til elektronisk adgangssystem med portbrikker.
2015: Hver leilighet fikk installert vannmålere og varmemfordelingsmålere fra Ista, for registrering av individuelt forbruk.
2014: Det ble installert kameraovervåkning i bygget, både utvendig og innvendig.

Lånebetingelser fellesgjeld
Informasjon om lån per 01.09.2025:
Bank: Obos Banken
Lånenummer: 9820.76.98466
Nominell rente (flyt): 7,25 %
Innfrielsesår: 2048
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.09.2025: 4 426 145 kr

Andel av saldo: kr 0
IN-ordning: Ja

Forkjøpsrett
Det foreligger ikke forkjøpsrett i sameiet.

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.

Styregodkjennelse
Det foreligger ikke styregodkjennelse i sameiet.

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

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

Forretningsfører
Forretningsfører
Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 227, bruksnummer 573, seksjonsnummer 31 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:

301/227/573/31:
05.11.2010 - Dokumentnr: 864657 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 356/42004

05.09.2011 - Dokumentnr: 703092 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:583 Snr:49
Bruksrett til 36 biloppstillingsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 01.09.2014. Dette var tidligere en næringslokale som har blitt gjort om til boliger.

Det er utstedt ferdigattest på bygging av balkong datert 02.01.2019.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.09.2014.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for boliger og barnehage

Eiendommen følger reguleringsplan S-4370, Trondheimsveien 132, Sophies Minde. Planen er en endret reguleringsplan som regulerer eiendommen til byggeområde for boliger og barnehage.. Reguleringsplanen ble vedtatt 14.05.2008.

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til arealbruk for Indre by (utviklingsområder).

Eiendommen er omfattet av hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø og hensynssone H190 for andre sikringssoner.

Adgang til utleie

Fra vedtektene:
§ 10 Utleie
Leietakeren forplikter seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøte og

styre. Fremleie er ikke tillatt, det vil si leietakers videre bortleie. Eier skal opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, og eiers egen adresse i utleieperioden. Ved utleie av bolig skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes med vedkommende leieboers kontaktinformasjon. Dersom sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler, vedtak av sameiermøter og styret. Forretningsfører fakturerer sameiere 500 kroner der styret skal bistå i administrasjonen ved hvert nye utleieforhold. Dersom det er styret som oppdager at det er byttet leieboer, i strid med husordensreglene punkt 5 og 16, og vedtektenes § 10 annet ledd, blir gebyret 1.500 kroner.

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

4 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger
105 000 (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))

106 350 (Omkostninger totalt)
117 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
120 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 306 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 317 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 320 050 (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 106 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. 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.

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 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
6 990 Digital annonsering (VALGFRITT)
3 000 Garantipremie/inneståelse
2 490 Kommunale opplysninger
19 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 900 Tilretteleggingsgebyr
2 490 Visninger per stk.
6 750 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 110 340

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Nina Friis Stensland
Partner/Eiendomsmegler
nina.friis.stensland@aktiv.no
Tlf: 980 84 142

Ansvarlig megler bistås av

Nina Friis Stensland
Partner/Eiendomsmegler

nina.friis.stensland@aktiv.no
Tlf: 980 84 142

Oppdragstaker

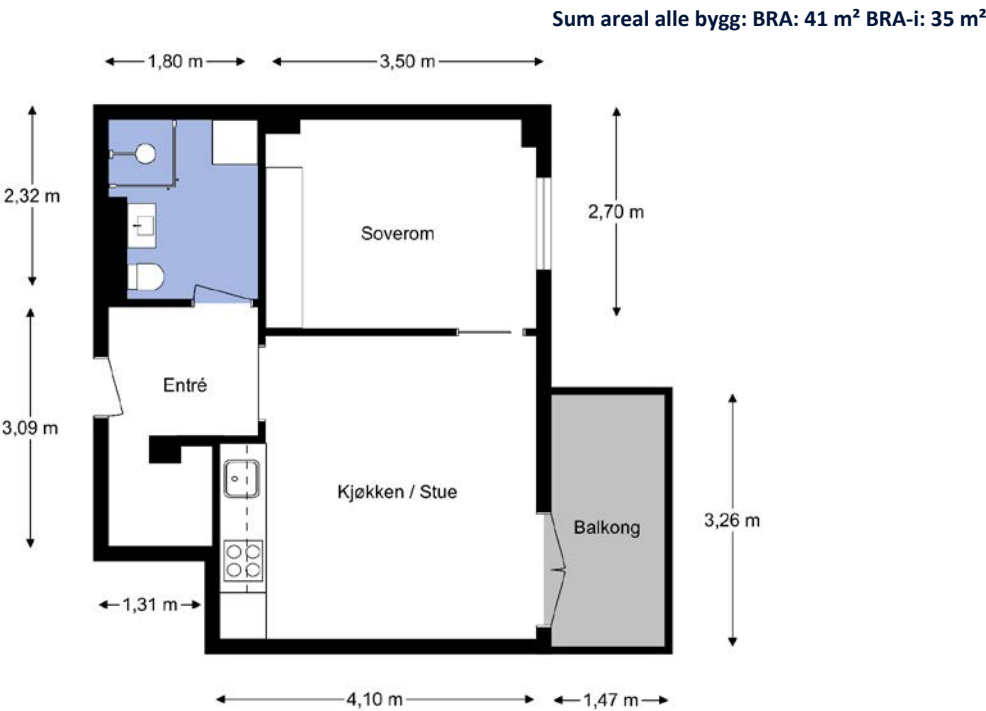
Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

12.09.2025

Tilstandsrapport

Jørgen Løvlands gate 3, 0568 OSLO
OSLO kommune
gnr. 227, bnr. 573, snr. 31



Befaringsdato: 08.09.2025 Rapportdato: 15.09.2025 Oppdragsnr.: 11838-25237 Referansenummer: DQ1042
Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

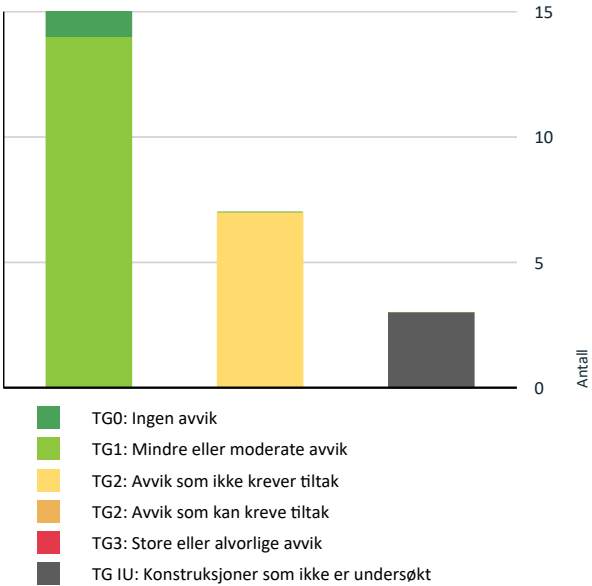
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

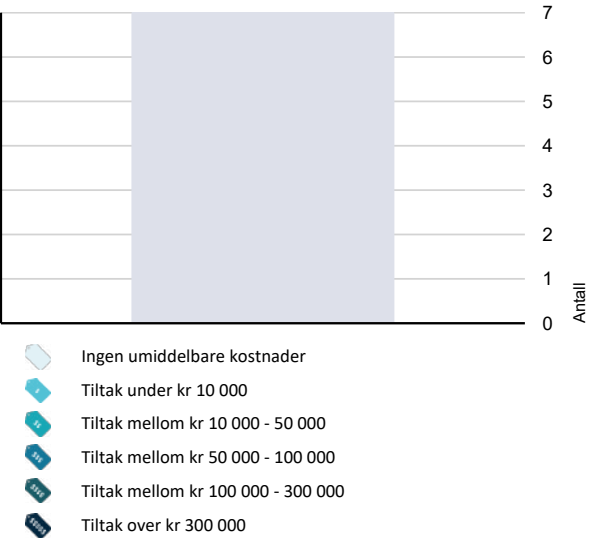
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Jørgen Løvlands gate 3. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med megler og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2010

Kommentar

Bygningen ble bruksendret i 2010 med etablering av leiligheter.

UTVENDIG

TG 1 Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i pusset konstruksjon. Leilighetens etasjeskillere i betong.

Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe rettningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

TG 1 Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i tre/ pvc-rammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering. Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkongdør

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.4,8m².



Tilstandsrapport

Gulvet er belagt med trebrikker på støpt betongdekke, rekkverk fremstår med glass og spiler i stål. Høyde på rekkverk er målt til 1,17m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m. Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

INNVEDIG

Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Parkett.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,9m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe sprekkdannelser i parkettstaver ved kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvflater fungerer tilfredstillende med noe sprekkdannelse i parkettstaver.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 8mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Radon

Det er utstedt ferdigattest på bygget, dokumentasjon legges til grunn for godkjenning av tiltak mot radon.

Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med: glatte dørblander i malt utførelse. Dørblader, dørvidere og karmer, fremstår med normal funksjonalitet.

Andre innvendige forhold



Tilstandsrapport

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Badet er bygget i 2010, oppført i regi av utbygger. Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg. Ferdigattest er datert 01.09.2014. Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn, for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Badet er bygget etter Tek.10 som sier:

Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

1) For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

A) Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

B) Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2) I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

A) Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

B) I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal.

Årstall: 2010 Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD

Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2010 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning. Det er målt på vegger med Protymeter fuktmåler, ingen unormale verdier er registrert.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2010 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjssonen. Det er synlig membran i hovedsluk. Dokumentasjon/ferdigattest, legges til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

Årstall: 2010 Kilde: Offentlig informasjon



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG settes ut i fra alder på veggmembran, da mer enn halvparten av konstruksjonens levetid er oppbrukt. Forventet levetid på smøremembran, er ca.15 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sluk med membran fremstår med normal funksjonalitet.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

Vanninntregning i konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i plast, plassert i dusjnisje

LEILIGHET > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speil med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe svelling i servantskap, nederst på vanger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av garnityr bør påberghes. Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på garnityr.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med: ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørblad for tilluft.

Tilstandsrapport

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull.
Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Årstall: 2010
Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad.
Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området

KJØKKEN

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra fremstår med glatte fronter.
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk.
Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, og oppvaskmaskin av smal type.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2010
Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen synlig komfyrvakt montert over platetopp.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger, fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av komfyrvakt anbefales, for å redusere fare for brannutvikling ved evt. tørrkoking av kjele.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

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

Tilstandsrapport

røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rørapplegg i boligen fremstår med:
vanntilkobling med Pex-rør,
samleskap med rørkurser og
stoppekran er plassert på bad.
Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Årstall: 2010
Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra manglende Waterguard/ lekkasjestopper, i benkeskap på kjøkken.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder.
Kravet gjelder for rom som har vanninnstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv.
Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere Waterguard/ vannstopper på vanninstallsjoner på kjøkken.
Unnlatt montering av Waterguard, kan føre til større skader på nærliggende konstruksjoner ved lekkasje fra vannrør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rørapplegg i kjøkkenbenk



Stoppekraner plassert på bad

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr



Tilstandsrapport

og kompetanse.

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boligen med tilluft kanaler i oppholdsrom, samt avtrekkskanal fra kjøkkenvifte og bad. Det er i tillegg plass for luft gjennomstrømning mellom terskel og dørblander for sirkulasjon.

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

TG 1 Varmesentral

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten. Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer. Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjon testet på befaring, men antas og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

TG HJ Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden 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.



Tilstandsrapport

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2010 El-anlegget er fra 2010, det foreligger samsvarserklæring i sikringsskap som dokumenterer utførelse.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Dagens eier har har ikke utført noe form for el-arbeid siden leiligheten ble bygget.

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring for hele el-anlegget i sikringsskap. Dokumentasjon er signert av Elektro Experten AS.

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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger er gitt av eier.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

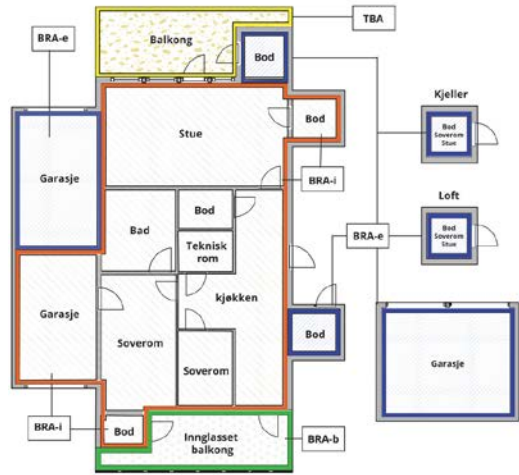
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	35			35	5
Kjeller		6		6	
SUM	35	6			5
SUM BRA	41				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad, entré, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 5,6m².
Bod er merket med nr.115.
Bod areal utgjør til sammen 6 m² i BRA-E.

Balkongen er målt til 4,8 m² og er avrundet til 5 m² i TBA.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	35	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	573		31	1435 m²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Ikke relevant
Adresse Jørgen Løvlands gate 3							
Hjemmelshaver Hoseth Svein Gabriel							
Boligselskap Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie							
Eierandel 356 / 42004							
Forretningsfører Solibo AS							
Organisasjonsnr 996543676							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 1.etasje, og fremstår med: parkett på gulv og malte veggflater.
Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer.
Adkomst til balkong fra stue.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller.
Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Bygningen ble ominnredet for etablering av leiligheter i 2010.
Leiligheten fremstår med normal brukslitasje på innvendig bygningsmasse.
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.
Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	10.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Husordensregler for Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie	10.09.2025		Gjennomgått	2	Nei
Vedtekter for Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie	10.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Protokoll årsmøte	10.09.2025		Gjennomgått	2	Nei
Årsmøte 2025 Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie	10.09.2025		Gjennomgått	27	Nei
Megleropplysninger	10.09.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DQ1042>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv Carl Berners	Oppdragsnr.	006230140
Adresse	Jørgen Løvlands gate 3		
Postnr.	0568	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja		
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	☐ Nei ☒ Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	2010	Hvor lenge har du bodd i boligen?	15 År 2 Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Fremtind Forsikring	Polise/avtalensr.	25672525
Selger 1 Fornavn	Svein Gabriel	Etternavn	Hoseth
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Skiftet dusjdører i 2025.
- Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse Byttet ut dusjdører.
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1

4.1

Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

4.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

6.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

7.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

8.

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Observert noen maur i gang og på bad. Antimauremiddel benyttet.

9.

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

10.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

10.1

Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

10.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

11.1

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

12.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

13.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

14.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

15.

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

17.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

17.1

Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei

☐ Ja

Kommentar

18.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

Hele boligen har vært leid ut siden 2010.

18.1

Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

18.2

Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

19.1

Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

20.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

21.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

22.

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)? Hvis ja, redegjør:

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

24.

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

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

25.

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

Beskrivelse

Noen maur obserat.

26.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

-Boligen har vært leid ut siden 2010.

-Eier har ikke bebodd eiendommen.

-Ny- koketopp og kjøleskap fra 2023.

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 selskapet 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.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg kan ikke tegne boligsælgerforsikring iht. vilkår.

Signatur selger 2:

- oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.
- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntretr Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg
- Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Verneting
- Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinsitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lenger enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivarettatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

SIGNICAT

Denne dokumentpakken inneholder:

- *Originaldokumentene*
- *Signaturside (denne siden)*
- *Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.*

Signatarer:



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

**Solibo AS**

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

Gabrielsen & Partners AS

E-post: teoline.jakobsen@aktiv.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

09.09.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 09.09.2025

Boligselskap:	Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie
Organisasjonsnr:	996 543 676
Gnr./bnr:	227 / 573
Eier(e):	Svein Gabriel Hoseth
Seksjonsnr:	31
Adresse:	Jørgen Løvlands gate 3, 0568 Oslo

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

Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Informasjon om lån per 01.09.2025:

Bank:	Obos Banken	
Lånenummer:	9820.76.98466	
Nominell rente (flyt):	7,25 %	
Innfrielsesår:	2048	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.09.2025:	kr	4 426 145
Andel av saldo:		kr 0
IN-ordning:	Ja	

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.064,- pr. md.
Bredbånd	kr 226,- pr.mnd
A-konto fjernvarme	kr 519,- pr. mnd.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 2.809,- pr. mnd

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 10 713	kr 3 430

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

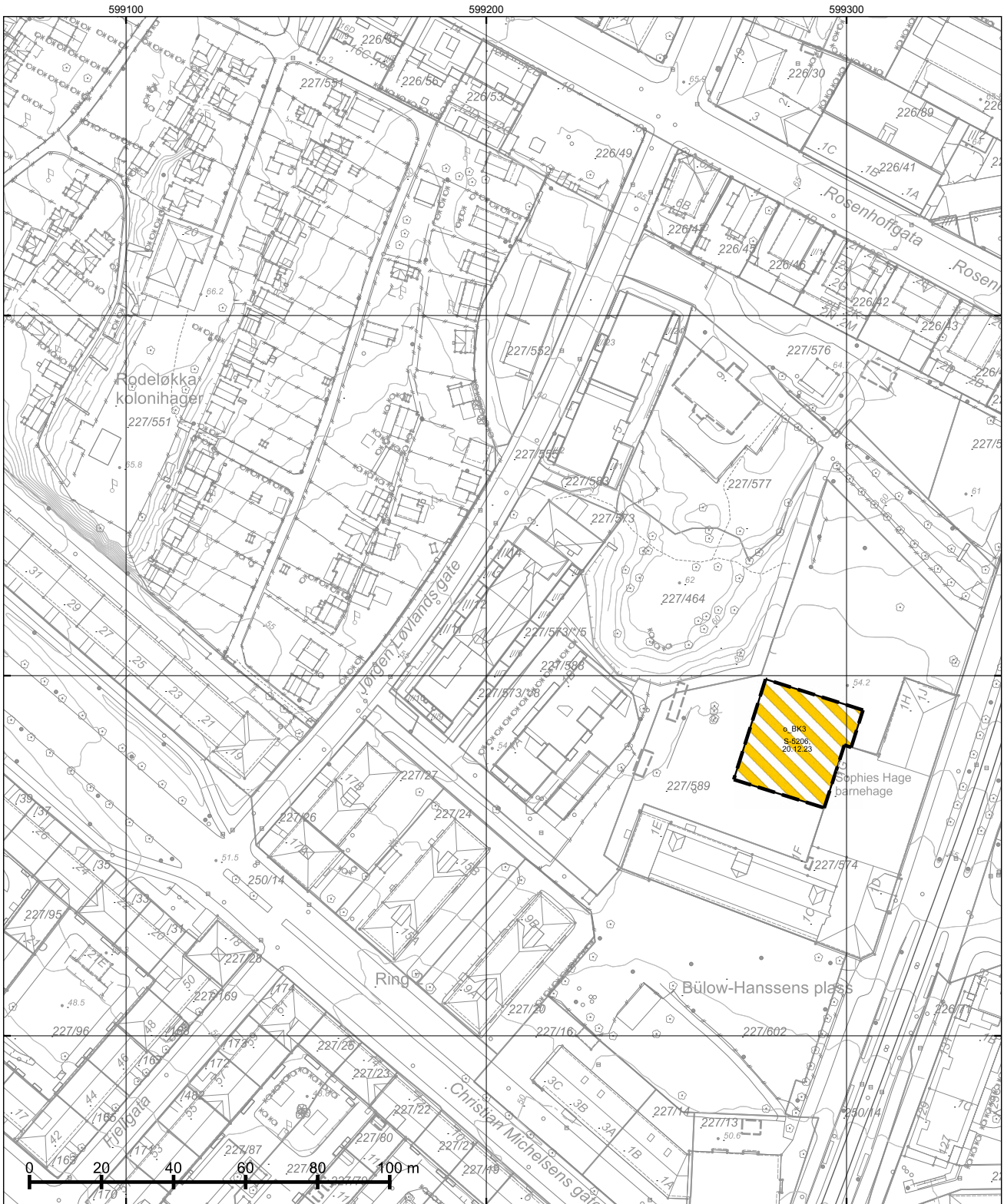
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende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

Priser og gebyrer p.t.:

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

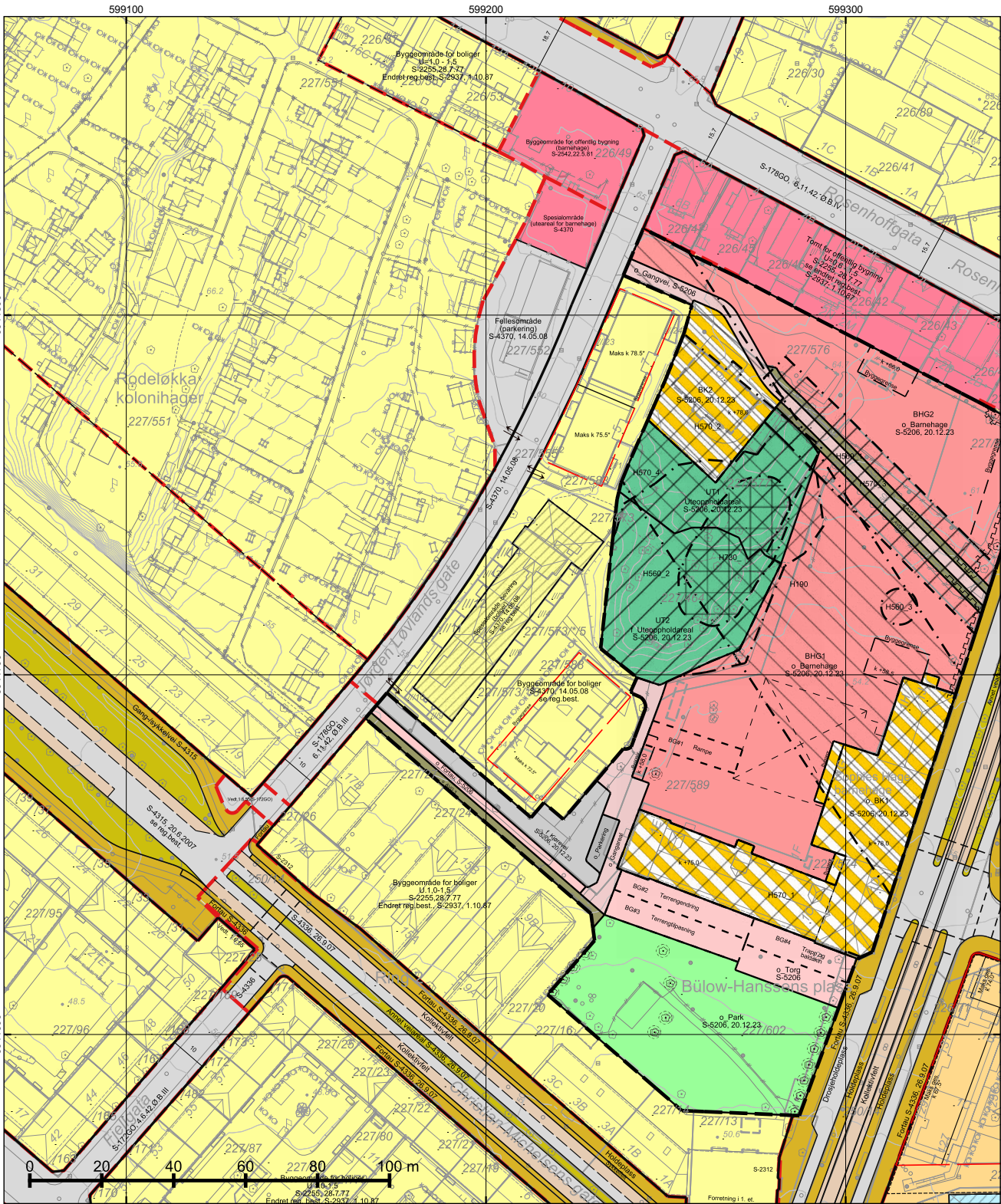
Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 09.09.2025 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 terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.						
	<table><tr><td>PlottID/Best.nr: 331509/ 86518824</td><td>Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV</td></tr><tr><td>Adresse: JØRGEN LØVLANDS GATE 3</td><td>Kommentar:</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 227/573</td><td></td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 331509/ 86518824	Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV	Adresse: JØRGEN LØVLANDS GATE 3	Kommentar:	Gnr/Bnr: 227/573		Se tegnforklaring på eget ark
PlottID/Best.nr: 331509/ 86518824	Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV							
Adresse: JØRGEN LØVLANDS GATE 3	Kommentar:							
Gnr/Bnr: 227/573								





Dato: 09.09.2025
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.

PlottID/Best.nr: 331509/ 86518824

Adresse: JØRGEN LØVLANDS
GATE 3

Gnr/Bnr: 227/573

Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV

Kommentar:

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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

71 - Felles parkering

110 - Bolig m.tilh. anlegg

140 - Bolig/forr./kontor

149 - Offentlig/allmennytlig

150 - Industri m.tilh.anlegg

160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg

168 - Barnehage m.tilh.anlegg

180 - Kolonihage

310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

311 - Annet veiareal

312 - Fortau

315 - Kollektivfelt/kollektivgate

317 - Offentlig gang-/sykkelvei

311 - Annet veiareal

312 - Fortau

315 - Kollektivfelt/kollektivgate

317 - Offentlig gang-/sykkelvei

1161 - Barnehage

1600 - Uteoppholdsareal

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1802 - Bolig/forretning/kontor

2011 - Kjøreveg

2012 - Fortau

2013 - Torg

2016 - Gangveg/gangareal/gågate

2019 - Annen veggrunn - grøntareal

2080 - Parkering

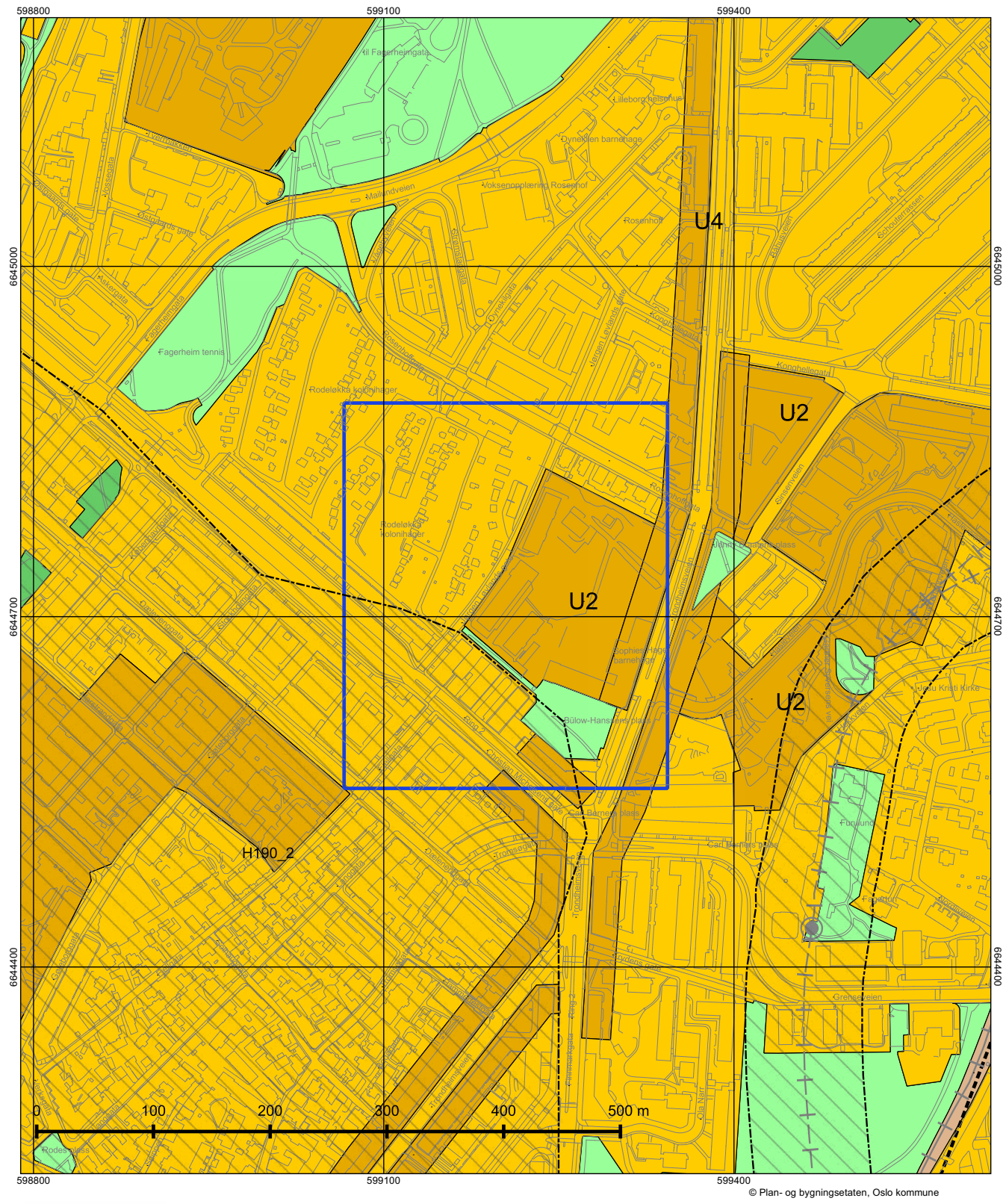
3050 - Park

660 - Spesialområde bevaring bolig662 - Spesialområde bevaring kontorRbBevaringGrenseRpBestemmelseOmrådeRpBestemmelseGrenseRpAngittHensynSoneRpAngittHensynGrenseRpBåndleggingSoneRpBåndleggingGrenseRpSikringSoneRpSikringGrense311 - Annet veiareal312 - Fortau315 - Kollektivfelt - kollektivgate317 - Offentlig gang-/sykkelvei913 - Formåavgrensning925 - Gesimslinje930 - Reguleringslinje934 - Regulert trikkespor936 - Regulert fotgjengerovergang964 - Regulert u-gradgrenseFormålgrensePlangrense (gammel lov)Plangrense (ny lov)RpRegulertHøydeGrense for bebyggelseByggegrenseUnderjordisk anleggByggegrenseBebyggelse som forutsettes fjernetRegulert stoyskjermMåle og avstandlinje (Dimensjonslinje)Inn-/utkjøringEksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 09.09.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	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.
	– 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: 331509/ 86518824	Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV	
	Adresse: JØRGEN LØVLANDS GATE 3	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 227/573		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 09.09.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 331509/86518824 Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV	Kommuneplanen 2015–2030		
	Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262		
	Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan		
	Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.		
	Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.		
	Se tegnforklaring på eget ark.		

Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
——— Fjernveg (tunnel)	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
——— Fjernveg	Bane, eksisterende
——— Markagrense	Havn, eksisterende
----- Plangrense	Havn, fremtidig
—+— Sporveg (tunnel), fremtig	Kollektivknutepunkt, fremtidig
—+— Sporveg (tunnel), eksisterende	Grønnstruktur, eksisterende
—+— Sporveg, eksisterende	Grønnstruktur, fremtidig
—+— Sporveg, fremtidig	Forsvaret
—+— Jernbane (tunnel), fremtidig	LNF-areal, eksisterende
—+— Jernbane (tunnel), eksisterende	LNF-areal, fremtidig
—+— Jernbane, eksisterende	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
—+— Turvei	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
T-banestasjon (ikke juridisk)	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
Jernbanestasjon (ikke juridisk)	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
----- Banetrase (ikke juridisk)	Farled
----- Fjordtrikk (ikke juridisk)	Småbåthavn, eksisterende
----- Samferdsel (ikke juridisk)	Småbåthavn, fremtidig
Eksisterende kollektivknutepunkt	Naturområde
Fremtidig kollektivknutepunkt	Friluftsområde
Spredt boligbebyggelse	Ytre by (utviklingsområder)
Bestemmelsesgrense	Indre by (utviklingsområder)
Aktivitetssone marka	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi

Nabolagsprofil

Jørgen Løvlands gate 3 - 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...	3 min
Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28	0.2 km
Carl Berners plass	3 min
Linje 17	0.3 km
Carl Berners plass	6 min
Linje 5	0.4 km
Tøyen stasjon	16 min
Linje RE30, R31	1.3 km
Oslo S	8 min
Totalt 24 ulike linjer	2.6 km

Skoler

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100



Kvalitet på skolene

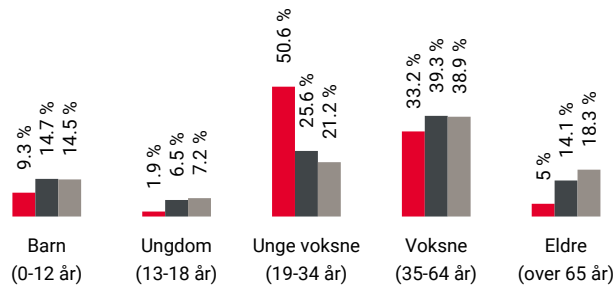
Bra 63/100



Naboskapet

Høflige 53/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rodeløkka kolonihager/Car...	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	0.2 km
Støperiet barnehage (1-5 år)	5 min
202 barn	0.3 km
Hammerfestgata barnehage (1-5 år)	5 min
53 barn	0.4 km

Dagligvare

Coop Mega Carl Berner	4 min
Post i butikk, PostNord	0.3 km
Kiwi Carl Berner	4 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



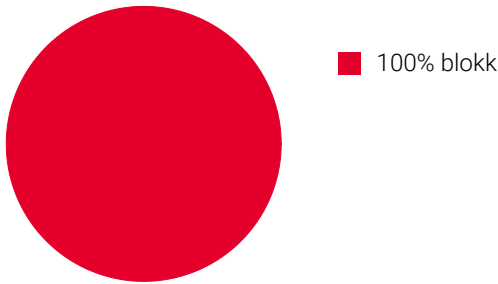
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

	Rosenhoff	6 min	
	Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
	Lindeberglia Ballbinge	9 min	
	Ballspill	0.7 km	
	SATS Carl Berner	4 min	
	Fresh Fitness Sinsen	5 min	

Boligmasse



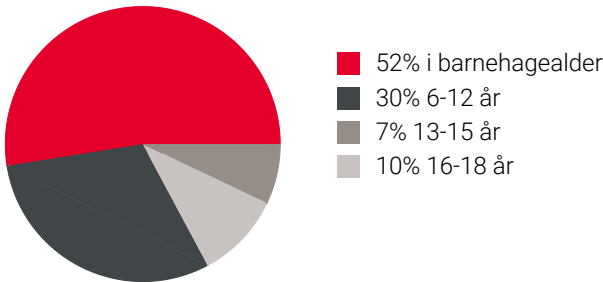
«Gode kollektivmuligheter. Kort vei til Grünerløkka, men lavere boligpriser enn på løkka.»

Sitat fra en lokalkjent

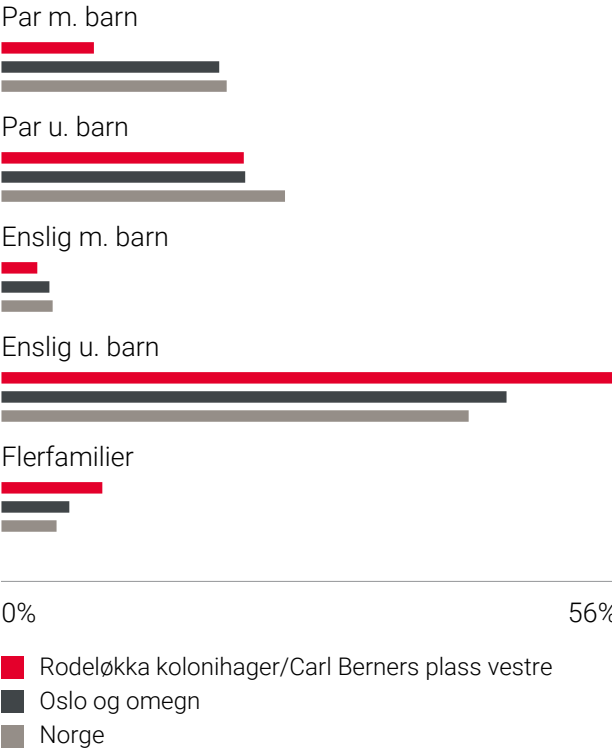
Varer/Tjenester

	Carl Berner Torg	4 min	
	Apotek 1 Carl Berner Torg	4 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

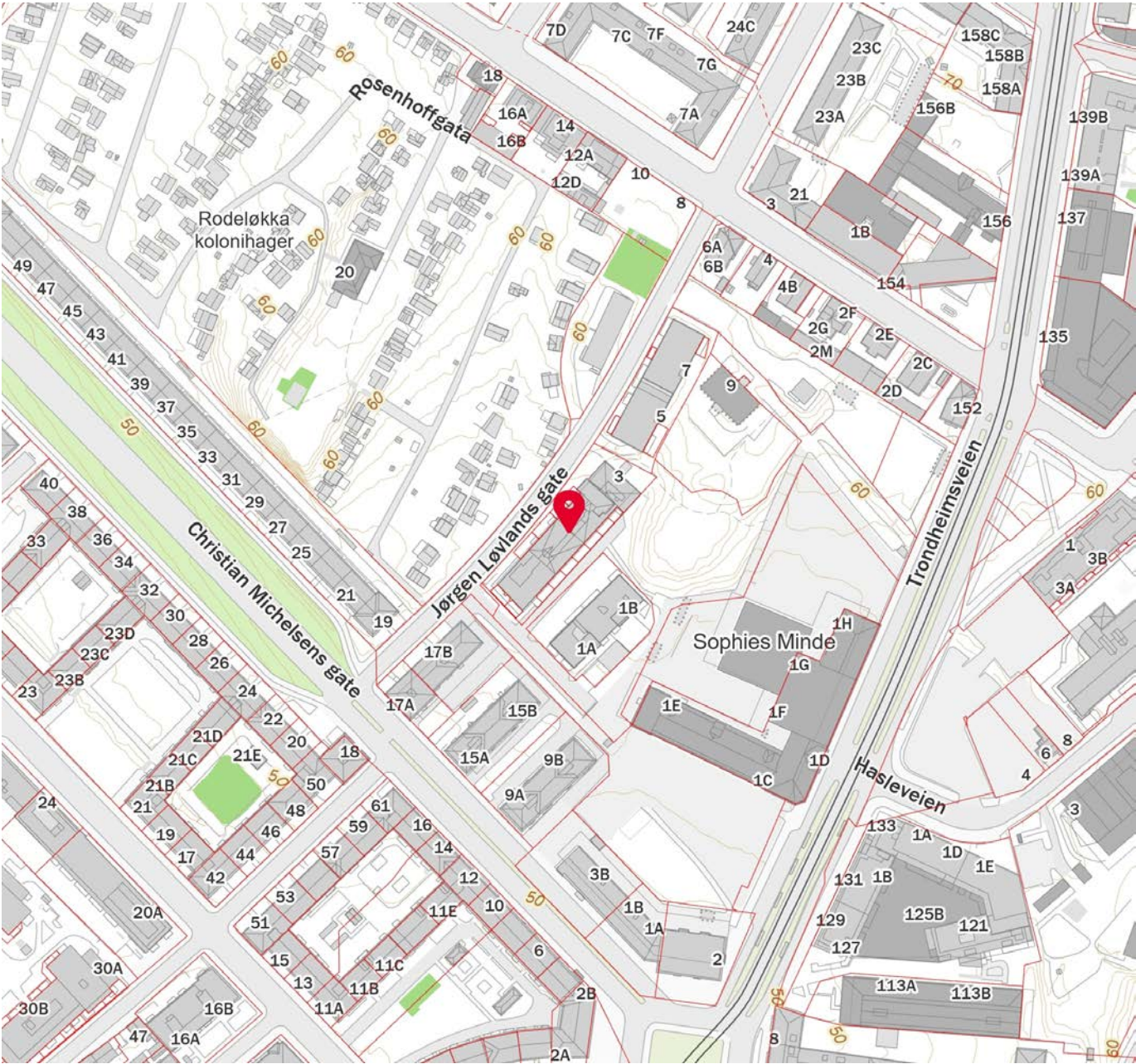
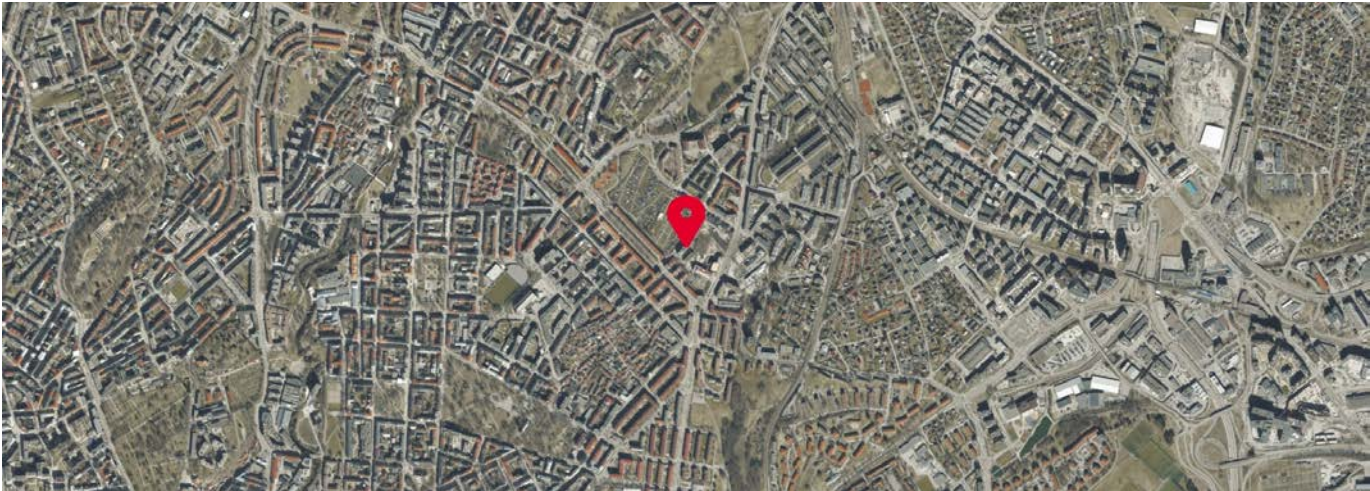


Familiesammensetning



Sivilstand

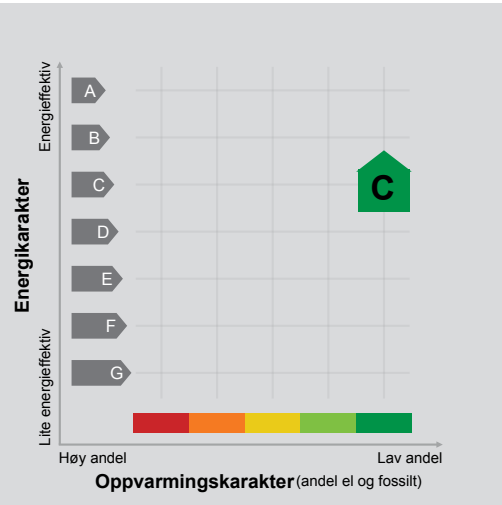
		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	76%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



ENERGIATTEST



Adresse	Jørgen Løvlands gate 3
Postnummer	0568
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	573
Seksjonsnummer	31
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81363706
Bruksenhetsnummer	H0115
Merkenummer	Energiattest-2025-168622
Dato	15.09.2025



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)

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Slå el.apparater helt av

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear:	2010
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	35
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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/>.



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 eignedom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 dekker 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



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 3
0568 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Nina Friis Stensland

Telefon: 980 84 142
E-post: nina.friis.stensland@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