

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Kaisa Strøm

Mobil 480 61 076
E-post kaisa.strom@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 Oslo, tlf 23 08 07 00



Partner / Eiendomsmegler

Blanca Gravador

Mobil 991 00 168
E-post blanca.gravador@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 Oslo, tlf 23 08 07 00

VELKOMMEN INN!

Velkommen til "easy living" i Jørgen Løvlands gate 1A i hjertet av Rosenhoff!

Kvaliteter:

- Nyoppført i 2012 med heis i bygget
- Solrik og herlig innglasset balkong på 7 kvm
- Fantastisk felles takterrasse
- Stue og kjøkken i åpen løsning for et stort og sosialt allrom
- Delikat flislagt baderom m/varme i gulv
- Lave felleskostnader med fjernvarme og internett inkludert
- Garasje plass i kjeller med adkomst via heis

Enkel tilgang til "alt" man skulle trenge med Carl Berners Plass som nærmeste nabo. I umiddelbar nærhet til boligen har man treningssenter, kollektiv transport, matbutikker, kafeer og restauranter. Flotte rekreasjonsmuligheter med Torshovdalen, Kolonihage og Botanisk Hage like ved. Kort gange til Grünerløkka, Løren, Hasle, Tøyen m.m. Dette er en sjelden mulighet!

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 100 000,-
Omkostn.: Kr 129 700,-
Total ink omk.: Kr 5 229 700,-
Felleskostn.: Kr 2 484,-
Selger: Ingrid Sofie
Siveland Larsen

Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 227, bnr. 588
Gnr. 227, bnr. 588
Snr. 11
Oppdragsnr.: 1002250278

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 40/52 kvm
Tomtstr.: 1453 m²

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning	5
Tilstandsrapport	44
Nabolagsprofil	92
Budskjema	100

INTERVJU MED SELGER

Når kjøpte du eiendommen?

Juli 2018

Hva var avgjørende for valget ditt?

Lokasjon! Samme hvor jeg skal så er det enkelt å komme seg dit via alle kollektivtilbudene på Carl Berner. I tillegg har man gangavstand til blant annet Grünerløkka, Torshovdalen, Botanisk hage og Tøyenbadet, samt mange ulike matbutikker og cafeer. Beliggenheten føles derfor veldig sentral, samtidig som det føles skjermet i en rolig gate mellom Rodeløkka kolonihage og den lille parken Bülow Hanssens plass.

Hvorfor skal du flytte?

Etter 7 flotte år her er det litt vemodig å skulle flytte, men jeg og min samboer skal ta steget videre til en litt større bolig.

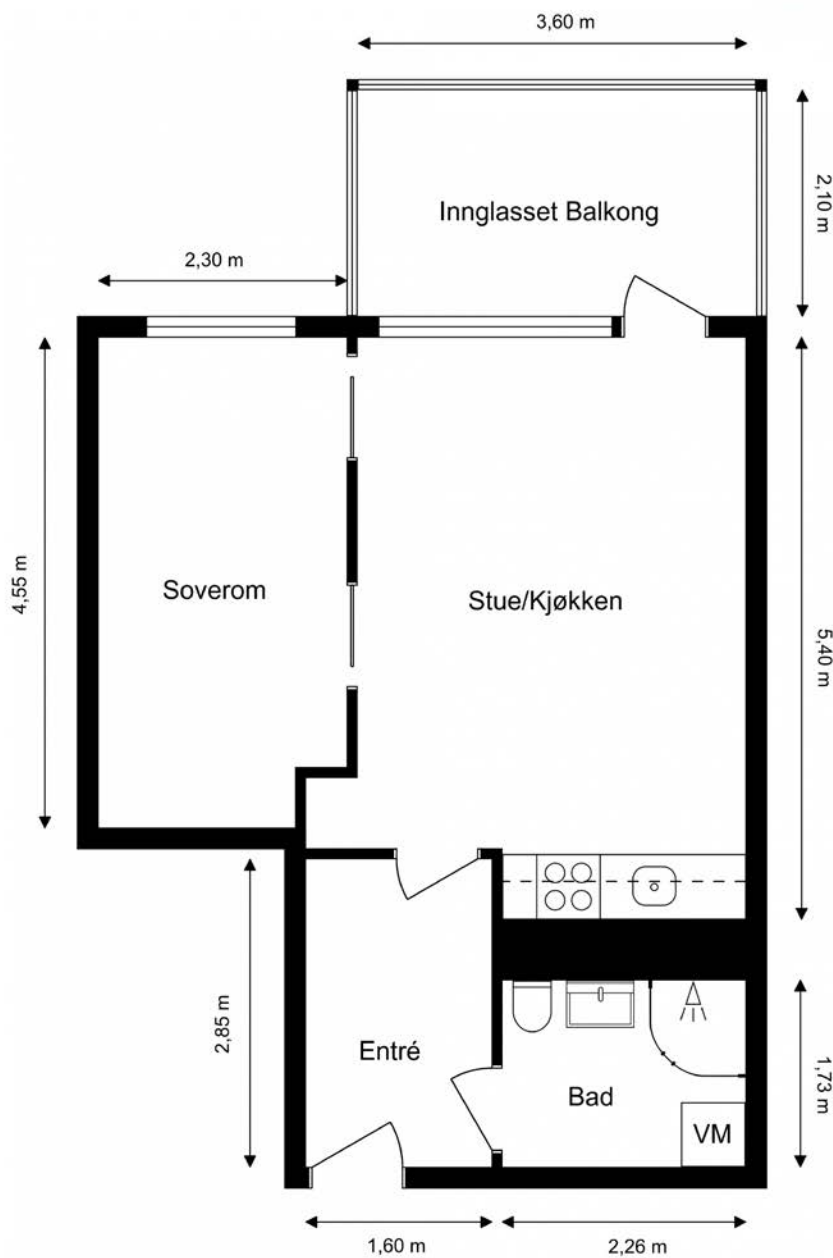
Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Innglasset balkong! Det gjør at man har et ekstra oppholdsrom store deler av året, noe jeg har funnet veldig nyttig. I tillegg til å være en veldig hyggelig arena for besøk, har jeg brukt den til alt fra å dyrke masse grønnsaker til å tørke klær, skjermet fra vær og vind. Jeg har også vært veldig fornøyd med å ha et stort bad.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Lun, skjermet og hjemmekoselig.

Plantegning



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

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















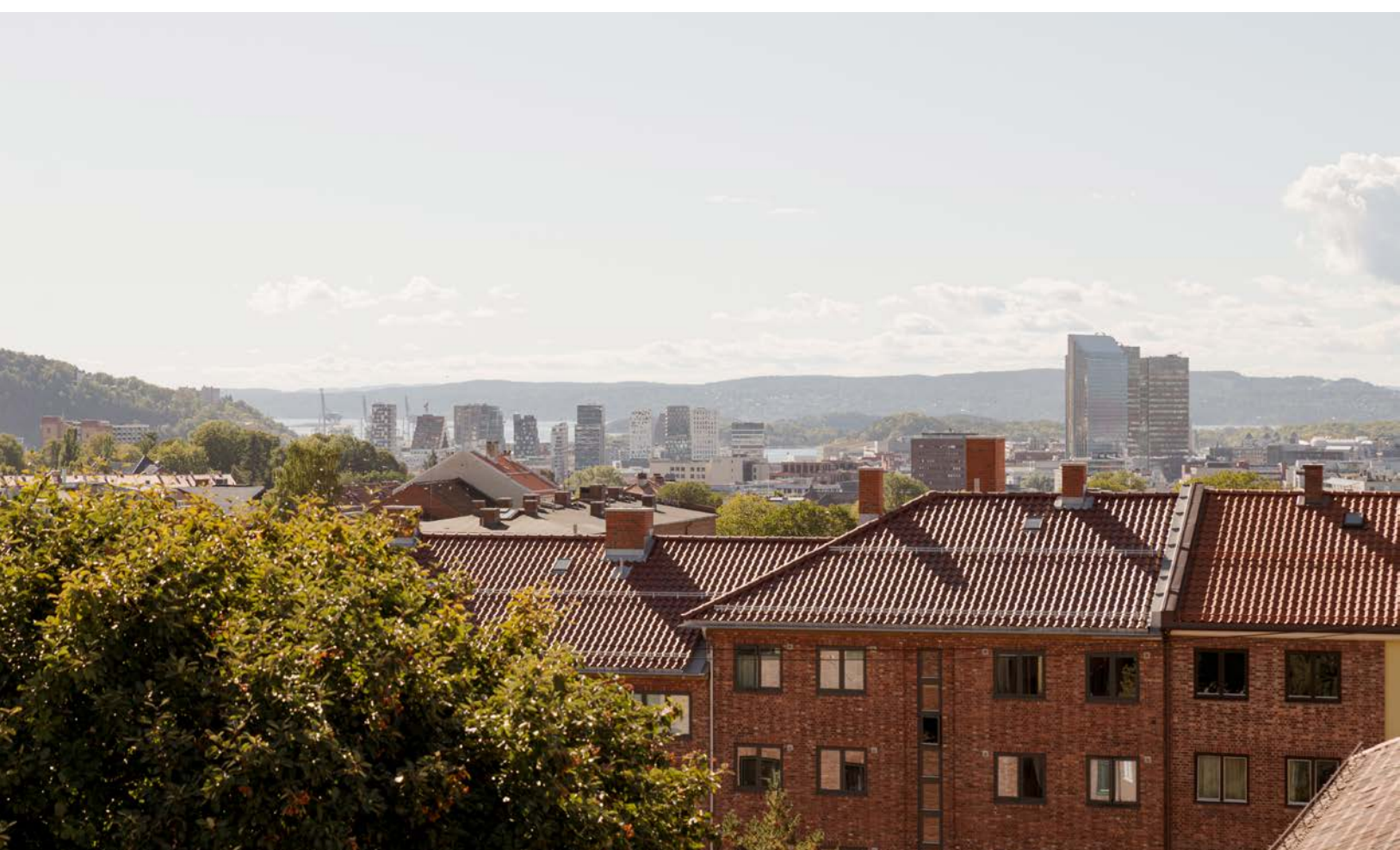




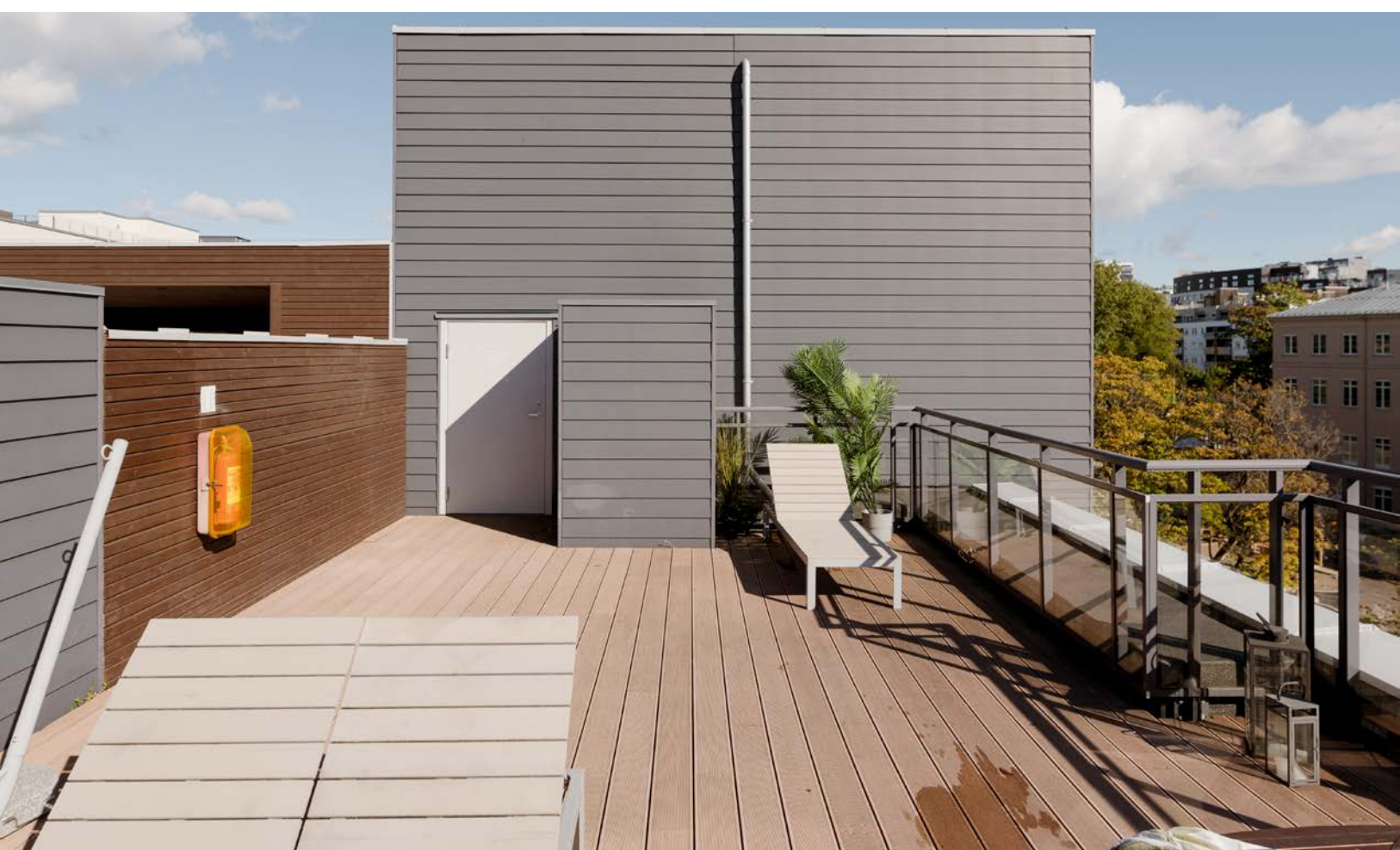














Om boligen

Areal

BRA - i: 40 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 8 m²

BRA totalt: 52 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² Kjellerbod.

3. etasje

BRA-i: 40 m² Entré/gang, stue, kjøkken, soverom og bad/wc.

BRA-b: 8 m² Nordvestvendt innglasset balkong. Oppføring av BRA-B, inkluderer arealet for den innglassede balkongen samt veggtykkelsen mot boligen.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boligen disponerer en ekstern bod som er målt til å være 4 kvm. av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at boligens ekstern bod tilhører borettslagets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at borettslaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for boden. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1453 m²

Tomtebeskrivelse

Pen og skjermet opparbeidet tomt med velholdte fellesarealer. Sameiet har sykkelparkering, garasjeanlegg og felles takterrasse. Sameiet har sykkelparkering, flere innendørs sykkelboder, felles takterrasse og 5 gjesteparkeringsplasser.

Beliggenhet

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

Jørgen Løvlands gate 1A har en attraktiv og sentral beliggenhet med kort vei til alt du trenger i hverdagen - og mer til. Her bor du i et populært og levende område som kombinerer urbane kvaliteter med grønne omgivelser og et bredt tilbud av service, kollektivtransport, restauranter og rekreasjon.

Svært gode kollektivforbindelser:

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

Butikker og service rett i nærheten:

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

Restauranter og kaféliv:

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

Flotte rekreasjonsområder:

For deg som er glad i natur og aktivitet, finnes det rikelig med grønne lunger i nærområdet. Torshovdalen og Tøyenparken er populære steder for turgåing, jogging eller piknik. Akerselva med sine idylliske turstier ligger også i kort avstand - perfekt for en rolig søndagstur eller en sykkeltur til sentrum. På vinteren er Grefsenkollen og Lillomarka kun en kort busstur unna for skiløyper og naturopplevelser.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Opplysninger er hentet fra tilstandsrapport datert 02.09.2025 utført av Theodor Bugge Østlie. For ytterligere beskrivelse av eiendommen, se vedlagt rapport.

UTVENDIG

Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

VINDUER

Vinduer med isolerglass. Alder: 2012 (byggeår).

DØRER

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass fra 2012 (byggeår).

BALKONG

Nordvestvendt innglasset balkong på ca. 7 kvm. Konstruksjon: Betongdekke belagt med tremmer. Rekkverk i metall med glass i felt. Enkle skyveglass. Størrelse: ca. 7 kvm. Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,10 meter. Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv. Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

VANNLEDNINGER

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskapet er lokalisert i entré. Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Lekkasjesikring: Drensrør fra fordelerskap med utløp i bad.

AVLØPSRØR

Type rør: Synlige avløpsrør av plast. Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Lukt fra avløpssystem: Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet. Avløpskapasitet: Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

VENTILASJON

Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via ventiler på yttervegg.

VANNBÅREN VARME

Radiatorer.

ELEKTRISK ANLEGG

Type sikringer: Jordfeilautomater. Ledningsnett: Skjult i konstruksjonen. Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen. Boligen har vannslange under kjøkkenvask.

HULLTAKING

Tilstøtende vegger er mot kjøkkeninnredning og nabo som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Innvendige dører: Det er noe svellinger nederst på baderomsdøren - et normalt symptom på fuktpåkjenninger. Svellinger kan over tid økes, noe som kan gjøre det nødvendig å skifte ut dørbladet.
- Overflater vegger og himling - Bad: Riss er observert i flisefuger. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.
- Overflater gulv - Bad: Riss er observert i flisefuger. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.
- Sluk, membran og tettesjikt - Bad: Mangler smøremembran på mansjett og over klemringen. Denne typen mansjett krever smøring på selve materialet og over klemringen for å oppnå tilstrekkelig vanntetthet. Uten smøremembran har konstruksjonen økt mulighet for utettheter som kan føre til skjulte skade. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter. Membranen har passert halvparten av forventet levetid. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen.
- Sanitærutstyr og innredning - Bad: Det er ingen synlig drensspalte under klosettet, og annen godkjent lekkasjesikring er ikke dokumentert. Det er derfor usikkert om sisternen er lekkasjesikret og eventuelt lekkasjevann vil ikke synliggjøres. Om sisternen mangler lekkasjesikring, kan bakenforliggende konstruksjoner bli skadet ved en eventuell lekkasje.

Øvrige punkter er tildelt tilstandsgrader 0 eller 1. Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende fremkommer av selgers egenerklæring som er vedlagt salgsoppgaven:

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

Svar: Ja, kun av faglært. Byttet blandebatteri for vask på badet. Arbeid utført av Solutec VVS AS.

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

Svar: Ja. Gikk ut melding til alle i sameiet om lekkasje i et vannrør i garasjen i mars 2025. Skal ha blitt reparert (vannrør byttet ut) raskt av rørlegger.

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

Svar: Ja. Det ble gjennomført elektro internkontroll av fellesområdene i sameiet tidligere i år av Bravida. Avvikene skal nå være utbedret av Astrakom.

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

Svar: Ja. Pågår byggearbeid på nabotomten i regi av Oslo bygg. Skal etter planen ferdigstilles våren 2026. Vurderes å bygge en universelt utformet rampe opp utenfor B-inngangen til sameiet, samt legge varmekabler i rampen. Ettersom dette arbeidet foregår på motsatt siden av bygget burde det ikke påvirke leiligheten i noen grad.

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

Svar: Ja. Det ble opplyst om skjeggkre i en leilighet i første etasje i 2018. Det ble gjort tiltak av et skadedyrbyrå i 2018 og er ikke observert siden.

Innhold

Leiligheten ligger flott til i 3. etasje med adkomst via heis og inneholder:

Entré/gang, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til nordvestvendt innglasset balkong på ca. 7 kvm, soverom og bad/wc.

I tillegg disponerer leiligheten 1 kjellerbod på ca. 4 kvm og 1 garasjeplass i felles anlegg i kjeller med direkte adkomst via heis, samt tilgang til bruk av felles sportsbod og fantastisk takterrasse med vidstrakt utsikt over byen.

Standard

ENTRÉ

Pent og praktisk inngangsparti med god plass til oppbevaring av klær og sko.

STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

Delikat og innbydende stue med store vindusflater som slipper godt til med naturlig lys

inn til hele rommet. Fine møbleringsmuligheter med plass til sofagruppe, spisebord og stor TV om ønskelig.

Flott og moderne åpen kjøkkenløsning mot stue. Godt med oppbevarings- og lagringsplass i skap, skuffer og på kjøkkenbenk. Innredning fra Marbodal med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum. Integrerte hvitevarer inkluderer koketopp og stekeovn. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Alle hvitevarer vil medfølge leiligheten ved salg.

Fra stue er det utgang til balkong.

NORDVESTVENDT BALKONG

Herlig nordvestvendt innglasset balkong på ca. 7 kvm som fungerer som en fin forlengelse av stuen hele året rundt. Balkongen har fint utsyn mot nærområdet, og har god plass til utemøbler, grill, planter og interiør. Balkongen er utstyrt med stikkontakt og det er installert terrassevarmer som vil medfølge leiligheten ved salg.

SOVEROM

Lyst og skjermet soverom med god plass til dobbeltseng, tilhørende nattbord og klesoppbevaring.

BAD/WC

Delikat og stilrent bad/wc med innredning bestående av vegghengt wc, servant med underskap og overskap med speilfronter og overlys. Dusj med innfellbare dusjdører. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Elektriske varmekabler i gulv.

OVERFLATER

GULV

Parkett i entré/gang, stue, kjøkken og soverom. Fliser med elektriske varmekabler på bad/wc.

VEGGER

Malte flater i alle rom. Fliser på bad/wc.

TAK

Malte flater i alle rom. Downlights i entré/gang og soverom.

Innbo og løsøre

Vegghengt speil i stue og taklampe over spisebord vil ikke medfølge.

Hvitevarer

Alle hvitevarer på kjøkken vil medfølge leiligheten ved salg.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. 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.

TV/Internett/Bredbånd

HomeNet er leverandør av fibernett og er inkludert i månedlige felleskostnader. Det er mulig for den enkelte seksjonseier å bestille TV-tjenester fra leverandør mot tillegg.

Parkering

Det medfølger 1 garasje plass i felles garasjeanlegg, og felleskostnader for denne plassen er kr.450,- per måned. Beløpet faktureres av forretningsfører OBOS i tillegg til månedlige felleskostnader.

Det er mulighet for å anlegge ladepunkt for el-bil og hybridbiler på parkeringsplassen med samtykke fra styret. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm må dekkes av den enkelte eier og må utføres av autorisert installatør utpekt av styret.

Det er tillatt å leie ut garasjeplassen, både intern og eksternt. Selger opplyser at hun selv har leid ut plassen tidligere til kr. 1 300,- per måned.

Kostnad forbundet med eierskifte av garasje plass må påregnes, og er p.t. på kr. 850,-. Gebyret fastsettes av OBOS og det tas forbehold om evt. endringer i pris.

Sameiet har egen gjesteparkering som kan benyttes av beboernes besøkende etter digital registrering.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring

Polisenummer

25672392

Diverse

Seksjonseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løsøre forsikring og evt. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av månedlige felleskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart bod, garasje og sameiets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

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

Leiligheten er tilkoblet oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Det er elektriske varmekabler i gulv på bad/wc.

Info strømforbruk

Selger hadde et årlig strømforbruk i 2024 på ca. 2 180 kWh. Selger opplyser at gjennomsnittlig strømforbruk har vært på ca. kr. 300,- per måned.

Kostnader til strømforbruk vil variere for den enkelte eier avhengig av eget forbruk og strømleverandør.

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris som følger eiendommen. Interessent oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

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 5 100 000

Formuesverdi primær

Kr 1 138 889

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 555 556

Formuesverdi sekundær år

2023

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

40/3237

Felleskostnader inkluderer

Akonto fjernvarme, internett, vaktmestertjenester, renhold av fellesarealer, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnader fordeler seg slik:

Felleskostnader, kr. 1 562,85,-

Internett, kr. 220,-

Andel fjernvarme, kr. 701,-

Felleskostnader totalt, kr. 2 483,85,-

Månedlige kostnader på kr. 450,- knyttet til garasjeplass kommer i tillegg til månedlige felleskostnader for boligen og blir fakturert separat.

Det gjøres oppmerksom på at sameiet kan ha tatt beslutninger om endring/økning i felleskostnader etter at markedsføringen til eiendommen har blitt utarbeidet.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 484

Andel fellesformue

Kr 16 563

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Rodelunden Sør

Organisasjonsnummer

999165079

Om sameiet

Sameiet Rodelunden består av totalt 43 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Tomten som sameiet eier er registrert med gårds- og bruksnummer 227, 583.

Forretningsførselen for sameiet utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS, og revisjonstjenester leveres av BDO Revisjonsselskap.

Det er avtale om vaktmestertjenester og renhold av fellesarealer.

Sameiets eiendommer er forsikret, og denne dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

I henhold til styrets årsberetning for 2024 ble det avholdt totalt tre styremøter i forrige periode. Styret har jevnlig kontakt via epost, telefon, Signal, og et lukket forum hvor enklere saker behandles fortløpende. Styreleder sender jevnlig ut kortere og lengre differensierte informasjonsmeldinger på e-post og i sameiets Facebook-gruppe, for å holde sameiere og leieboere oppdatert. Det har vært utmerket dialog med de andre to sameiene i huseierforeningen, som sameiet stadig har direkte utbytte av.

I samarbeid med Jørgen Løvlands gate 3 ble det igangsatt arbeid med måkesikring av sameiets eiendom. 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. Selger opplyser til megler den 14.09.2025 at dette arbeidet er

gjennomført.

Sameiet oppgraderte porttelefonsystemet til Steplock Access. Med Steplock Access har man tilgang til å motta anrop fra inngangene via en app på mobiltelefonen, samt åpne dører som er tilknyttet systemet med den samme appen, eller med brikkene man allerede har.

Dialogen med Oslobygg KF har fortsatt gjennom det siste året i forbindelse med den pågående rehabiliteringen av Sophies Minde. Samarbeidet oppleves som godt. Rehabiliteringen forventes mekanisk ferdigstilt høsten 2025, mens prøvedrift og utomhusarbeider vil fortsette frem til våren 2026, før bygget tas i bruk fra høsten 2026. Hele området vil få en betydelig nivåheving når arbeidet er ferdig. Sameiet har også fått oppgradert vannforsyningen sin i forbindelse med arbeidet, siden Sophies Minde uansett måtte ha ny hovedvannledning. I den senere tid har det vært mye møtevirksomhet i forbindelse med at utomhusarbeidene som direkte påvirker sameiet har startet opp. På et av disse møtene ble den gjeldende landskapsplanen lagt fram, med en rampe skrått nordover. De kommunale avgiftene er en viktig del av diskusjonen med Oslobygg. Oslobygg har betalt sameiets totale kommunale avgifter frem til 2. kvartal i 2025.

Utover dette har Oslobygg lovet å sette de uteområdene til sameiet, som har vært berørt i forbindelse med rehabiliteringen, i minst like god stand som de var. Dersom trær, som har måtte vike for gravearbeid, ikke tåler mellomagringen, vil de bli erstattet med nye. Berørte bed og opptråkket plen vil bli opparbeidet på nytt. Mellom Jørgen Løvlands gate 1 og 3 vil det som er gravd opp bli tilbakestilt, og der vil det bli lagt noen rader med betongheller ytterst mot veien, for å hindre at like mye elvegrus forsvinner ut i veibanen.

Diverse utbedringer:

- Det er installert ny pumpe i kummen utenfor A-oppgangen, som trekker vann ut av bassenget under garasjeanlegget. Den nye pumpa har også fått overvåkning, som gjør at styreleder får SMS-varsling ved for høy vannstand i kummen.
- Det er montert ny og kraftigere belysning ned mot garasjeanlegget. Målsetningen var å gjøre det tryggere for brukere av garasjen, og mindre attraktivt for uvedkommende å oppholde seg der, uten at det har vært noe problem på en stund.
- Det er gjort diverse utbedringer på vannforsyningen i det tekniske rommet.
- Det var en vannlekkasje i en leilighet tredje etasje i A-oppgangen for om lag et år siden. Dette ble først oppdaget da vannet åpenbarte seg i en kjellerbod. Det ble et større arbeid for å finne kilden, og ordne med dette. Den første rørleggeren som var innom, mente at delen som hadde sprunget lekk var et svakt ledd, og burde skiftes alle steder der den forekom. Det ble gjort undersøkelser i et par av de andre leilighetene i samme etasje, av en mer erfaren rørlegger. Rørdelen befant seg på litt forskjellige steder i de undersøkte leilighetene, og var svært knotete å komme til. Denne mer erfarne rørleggeren mente også, i samråd med sitt firma, at det ikke var noen utpreget

større risiko for lekkasje ved denne rørdelen enn andre rørdeler, og derfor ble ytterligere arbeid skrinlagt.

Sameiet har hatt oppe til vurdering å skifte forretningsfører. Sameiet har stort sett vært fornøyd med støtten fra OBOS opp gjennom årene, men blir tvunget til å betale for en rekke tjenester man ikke bruker. Det er hentet inn tilbud fra Solibo, som er noe rimeligere. Jørgen Løvlands gate 3 skiftet til Solibo for et snaut år siden, men er ikke så fornøyd at man umiddelbart er fristet til å overføre også dette sameiet dit.

Lånebetingelser fellesgjeld

Forretningsfører opplyser per 03.09.2025 at sameiet har ingen felleslån.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsfond. Sameiet har imidlertid legalpant i seksjonen, og manglende betaling av felleskostnader kan dermed tvangsinnføres av sameiet.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i Rodelunden Sør Sameie.

Regnskap/budsjett

I henhold til styrets årsberetning for 2024:

Den økonomiske situasjonen til sameiet anses som god. I henhold til budsjettet for 2024 ble det styrt mot et overskudd på kr. 111 222,-, mens regnskapet i stedet er gjort opp med et overskudd på kr. 219 882,-. Dette skyldes hovedsakelig lavere utgifter til drift og vedlikehold enn budsjettet. Det har også hjulpet betraktelig at Oslobygg tok alle fakturaene for kommunale avgifter i 2024, men det var i henhold til budsjett. For 2025 er det foreløpig budsjettet med et overskudd på kr. 69 000,-.

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 kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse, men styret og forretningsfører skal ha skriftlig orientering ved salg og utleie.

Vedtekter/husordensregler

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

Bestemmelser i vedtekter som er verdt å bemerke seg:

Sameiet har rett og plikt til å være medlem av Rodelunden Huseierforening, og å delta i drift og vedlikehold av foreningens eiendommer/utearealer. Medlemskapet gir den

enkelte seksjonseier rett til å bente huseierforeningens arealer slik de er tiltenkt.

Seksjonseierne plikter å holde ventilasjonslukene i fasaden åpne og filtrene rengjorte, for å motvirke for høyt undertrykk i leilighetene, med dertil ubalanse i ventilasjonen i leilighetene

imellom. Seksjonseierne plikter å rengjøre kjøkkenhetter, slik at spjeldene kan åpnes og avtrekket forseres ved matlaging. Kjøkkenhettene i leilighetene skal kun inneholde et spjeld som fører til avtrekksviftene på taket. Det er ikke tillatt med vifter i kjøkkenhettene for å øke avtrekket, da det skaper ubalanse. Dersom de originale kjøkkenhettene byttes ut med kjøkkenhetter kun med kullfilter, må seksjonseierne sørge for at leilighetens grunnventilasjon ivaretas på annet vis. Styret kan pålegge den enkelte sameier å skifte ut kjøkkenhetter dersom grunnventilasjon ikke ivaretas, eller dersom det er installert kjøkkenhetter med innebygde vifter.

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

Seksjonseier som har ervervet bruksrett til én parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som utgjør 1/76 av seksjonsnummer 44.

Sameier som selger sin leilighet, må samtidig selge sin garasje plass. Plassen kan selges separat før salg, men innad i Sameiet Rodelunden Sør.

Ved salg og utleie av bolig og/eller garasje plass skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes.

Bestemmelser i husordensregler som er verdt å bemerke seg:

På balkongene må det ikke henges opp eller settes gjenstander som kan falle ned eller være til sjenanse for andre. Det er ikke tillatt å endre på balkongers/terrassers utseende, herunder sette opp levegger eller andre installasjoner/konstruksjoner for skjerming av sol/vind/støy/innsyn, uten forutgående godkjenning fra styret. Ved søknad kan styret godkjenne bruk av enkle levegger på balkongens kortsider, dersom materialer og farger samsvarer med byggets øvrige uttrykk. På balkongens langside, tillates kun solskjermingsprodukter i utvalgte materialer og farger fra Norsol AS. Ved skjerming under rekkverkshøyde på balkongene tillates bruk av ulike materialer, men de bør være av tilnærmet samme farge som byggets fasadefarger. Det er ikke tillatt å montere plexiglass på rekkverk. Balkonger/terrasser/hageareal skal holdes i en slik orden at de ikke er til sjenanse for naboer. Ved vanning av planter må det ses til at overskuddsvann ikke renner ned på balkongen under. Lufting eller tørking av tøy/klær, sengetøy eller lignende fra vinduer eller på utsiden av balkong bør unngås. Tepper/matter skal ikke ristes/bankes på utsiden av balkong. Montering av utvendige

parabolantennener eller andre frittstående antenner er ikke tillatt. Røyking av sigar/sigaretter, grilling eller annen matlaging på balkong eller uteareal, kan være til sjenanse for øvrige beboere. Det skal tas tilbørlig hensyn, og det pålegges alle å utvise nødvendig aktsomhet og hensyn ved slike aktiviteter. Sameiet tillater elektrisk grill eller gassgrill.

Innvendige fellesarealer skal holdes fri for private gjenstander. Kun dørmatte er tillatt. Sameiets ytterdører og låsbare dører inntil fellesområder skal holdes låst hele døgnet. Dette inkluderer dørene til garasjen. Postkasseskilt skal bestilles og monteres av den enkelte beboer. Postkasseskiltene skal ha standard utforming. Post-it-lapper eller håndskrevne skilt er ikke tillatt. Ved tilsøling på fellesarealer, skal beboer uten opphold ta initiativ til å fjerne dette.

Røyking, bruk av bart lys, ild, sveising, lodding, bruk av primus eller gassapparat, etc. er ikke tillatt i bodene eller i andre fellesarealer innendørs. Oppbevaring av sykler og barnevogner utenfor egen bod skal skje på anviste plasser (i felles sportsboder).

Det er ikke tillatt å foreta oljeskift eller vask av biler eller andre kjøretøyer i garasjeanlegget.

Det er generelt parkeringsforbud på sameiets område, bortsett fra på oppmalte gjesteparkeringsplasser. Gjesteparkeringsplassene er forbeholdt besøkende og skal ikke opptas av beboerne.

Dyrehold

I henhold til sameiets husordensregler:

Erklæring om dyrehold skal signeres av beboer og leveres til styret. Husdyr som uten tvil sjenerer øvrige beboere ved støy, truende eller farlig opptreden tillates ikke. Styret kan pålegge eieren å fjerne slike dyr fra sameiets område. Husdyr må ikke etterlates uten tilsyn for lengre perioder hvis dette medfører plage eller ulempe for dyret eller øvrige beboere. Dyr må ikke etterlates på balkong uten tilsyn. Brudd på reglene om dyrehold kan medføre tap av retten til å holde dyr på sameiets grunn. Lufting av dyr må skje under kontroll og utenom sameiets fellesareal. For øvrig vises det til kommunale regler om båndtvang for hunder.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Styret vil ved behov innkalle til dugnad. Den enkelte sameier oppfordres til å delta på dugnad. Dette er et sentralt tiltak for å fremme et godt og hyggelig bomiljø. For mer detaljer om vedlikeholdsplikt, se vedtektene paragraf 5.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 227, bruksnummer 588, seksjonsnummer 11 i Oslo kommune. Gårdsnummer 227, bruksnummer 588, seksjonsnummer 44 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkludert reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/ avtalene følger eiendommen ved salg og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

Servitutter i grunn:

06.06.2012 - Dokumentnr: 445932 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:574

Bruksrett til 55 plasser til biloppstilling i garasjekjeller

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:588

Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.2012 - Dokumentnr: 714712 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:464

03.09.2012 - Dokumentnr: 714712 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:589

Bruksrett til uteareal

Diverse påtegning

Slettet i snr.

2,5,8,10,11,14,15,18,19,21,22,23,24,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43 og 44.

03.09.2012 - Dokumentnr: 714712 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:464

Gnr. 227 bnr. 464 skal være til felles bruk

03.09.2012 - Dokumentnr: 714712 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:464

Bestemmelse om felles bruk

06.06.2012 - Dokumentnr: 445932 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:574
Bruksrett til 55 plasser til biloppstilling i garasjekjeller
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:588
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligblokk, datert 2012, ferdigattest for oppføring av takoverbygg over nedkjøring til parkeringskjeller, datert 2016, ferdigattest for boligblokk, datert 2020, og ferdigattest for innglassing av balkonger, datert 2025.

At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.

Bygningstegninger:

Dagens planløsning i boligen har et mindre avvik fra originale byggetegninger. Del av soverommet er opprinnelig byggesøkt og godkjent som bod, men fremstår som del av soverom under befaring og er av den grunn omtalt som soverom i markedsføringen. Det gjøres oppmerksom på at endringen er utført av en tidligere eier, og nåværende eier kan dermed ikke svare for tidligere forhold. Nåværende eier påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent en eventuell omgjøring i ettertid.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Boligen er regulert til boligformål og området rundt er regulert til blant annet bolig, park, lekeplass, jernbane, forretninger, kontorer, offentlige bygninger, bevertning, vei, parkering, garasje, gatetun, friområde, barnehage og allmennyttige formål. Gjeldende reguleringsplan er S-4370.

Pågående plansaker i nærområdet:

202451391 - Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - bolig og næring

201901778 - Oppføring av omsorgsboliger i Dælenenggata

Pågående byggesaker i nærområdet:

202204617 - Trondheimsveien 132 - Delvis riving og fasadeendring - Sophies Minde

202311039 - Trondheimsveien 132 - Riving av kulvert og etablering av fjernvarme og vanntilførsel - Sophies Minde

202550537 - Carl Berners plass 2 - Bruksendring fra cafe til butikk, endring i brannskille og åpning i bærevegg

202550534 - Trondheimsveien 152 - Bruksendring av serveringslokale til hudpleiesalong

202306815 - Jørgen Løvlands gate 9 - Gjenoppføring og ombygging - Villa Sorgenfri

202316017 - Jørgen Løvlands gate 5 - Innglassing av balkonger

202552862 - Jørgen Løvlands gate 21 - Oppføring av sykkelkur

Reguleringskart med bestemmelser er vedlagt salgoppsgaven. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Oslo kommune.

Adgang til utleie

Seksjonen består av en boenhet som kan leies ut i sin helhet til boligformål. Leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

Ved utleie plikter sameier å gjøre leietaker oppmerksom på sameiets vedtekter, husordensregler, og øvrige bestemmelser.

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

5 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

127 500 (Dokumentavgift)

850 (Eierskiftegebyr garasje)

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))

129 700 (Omkostninger totalt)

140 600 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

143 400 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 229 700 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 240 600 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 243 400 (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 129 700

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.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,95% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Blanca Gravador
Partner / Eiendomsmegler
blanca.gravador@aktiv.no
Tlf: 991 00 168

Ansvarlig megler bistås av

Kaisa Strøm
Eiendomsmeglerfullmektig
kaisa.strom@aktiv.no
Tlf: 480 61 076

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

21.09.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Jørgen Løvlands gate 1 A, 0568 OSLO

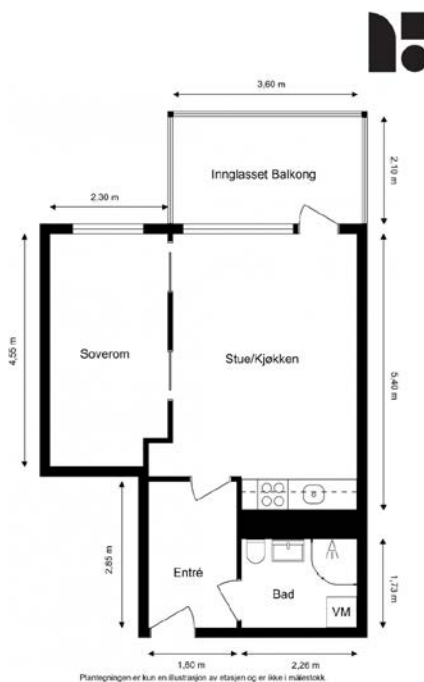


OSLO kommune



gnr. 227, bnr. 588, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 02.09.2025

Rapportdato: 14.09.2025

Oppdragsnr.: 22491-1020

Referansenummer: TU1075

Foretak: Boligtilstand AS



En del av

Norske
Boligrapporter

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

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støtemurer
- 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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



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

Les hele rapporten for å forstå resultatene fra undersøkelsene av bygningsdelene. Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget – ikke alle forhold ved boligen dekkes. Se forutsetningene for mer info om omfang og avgrensninger.

Boligen var møblert og innredet under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet, så eventuelle avvik bak disse er ikke nødvendigvis avdekket.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Parkering:

- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller. Parkeringsplass er opplyst av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innvendig overflater:

- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Malte betongelementer.
- Himlingshøyde: Ca. 2,42 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er spesifikt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke vurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Varmekabler i bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik:

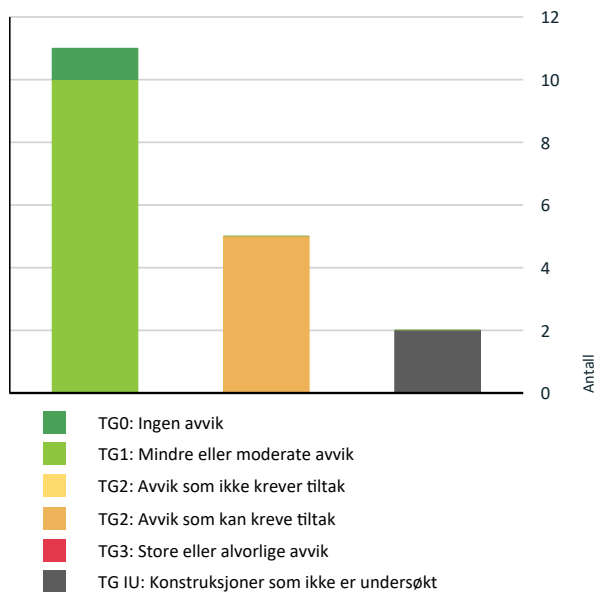
Del av soverommet er opprinnelig byggesøkt og godkjent som bod, men fremstår som del av soverom under befaring og er av den grunn omtalt som soverom i rapporten.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Tiltaket er ikke byggesøkt, og må derfor søkes om slik det står i dag. Dersom søknad ikke innvilges, kan det bli nødvendig å tilbakeføre boligen til sin opprinnelige tilstand.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2012

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.

Alder: Fra byggeåret.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.

Alder: Fra byggeåret.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Innglasset balkong.

Adkomst fra: Stue/kjøkken.

Himmelretning: Nordvest.

Konstruksjon: Betongdekke belagt med tremmer. Rekkverk i metall med glass i felt. Enkle skyveglass.

Størrelse: ca. 7 m². Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggtykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen lenger ned i rapporten.

Innfesting: Skjult, og ikke mulig å undersøke fra oversiden.

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.

Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,10 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.

Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

TG IJ Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNENDIG

TG 2 Innvendige dører



Tilstandsrapport

Type: Glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er noe svellinger nederst på baderomsdøren - et normalt symptom på fuktpåkjenninger. Svellinger kan over tid økes, noe som kan gjøre det nødvendig å skifte ut dørbladet.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er ifølge eier fra byggeåret.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Dokumentasjon:

Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Riss er observert i flisefuger.

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, dårlig håndverk, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader. Årsaken er ikke fastslått, og regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.



Tilstandsrapport

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Riss er observert i flisefuger.

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, dårlig håndverk, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader. Årsaken er ikke fastslått, og regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: Ifølge eier fra byggeåret.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det mangler smøremembran på mansjett og over klemringen.

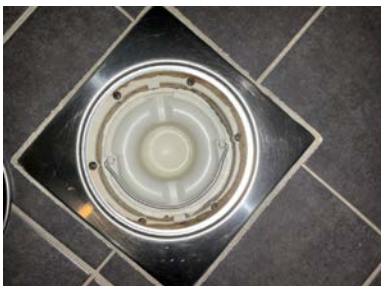
Denne typen mansjett krever smøring på selve materialet og over klemringen for å oppnå tilstrekkelig vanntetthet. Uten smøremembran har konstruksjonen økt mulighet for utettheter som kan føre til skjulte skader.

- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.

Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.



3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget susterne og opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

• Det er avvik:

- Det er ingen synlig drensspalte under klosettet, og annen godkjent lekkasjesikring er ikke dokumentert. Det er derfor usikkert om sisternen er lekkasjesikret og eventuelt lekkasjevann vil ikke synliggjøres. Om sisternen mangler lekkasjesikring, kan bakenforliggende konstruksjoner bli skadet ved en eventuell lekkasje.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Via spalte under dør.

Avtreksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er mot kjøkkeninnredning og nabo som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum.

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeåret.

Produsent innredning: Marbodal.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn og platetopp.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Avtrekk via ventilator ut gjennom yttervegg.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskapet er lokalisert i entré.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.



Tilstandsrapport

Lekkasjesikring: Drensrør fra fordelerskap med utløp i bad.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

! TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Mekanisk.
Avtrekk: Fra kjøkken og bad.
Tilluft: Tilluft via ventiler på yttervegg.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Inspisert i 2024.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

! TG 1 Vannbåren varme

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

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.



Tilstandsrapport

Type sikringer: Jordfeilautomater.

Ledningsnett: Skjult i konstruksjonen.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2012

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring for nyinstallasjon.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ukjent

Generell kommentar

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Branntekniske forhold



Tilstandsrapport

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 forenklete 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.

Brannvarsler er montert i himling.
Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.
Boligen har vannslange under kjøkkenvasken.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

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



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

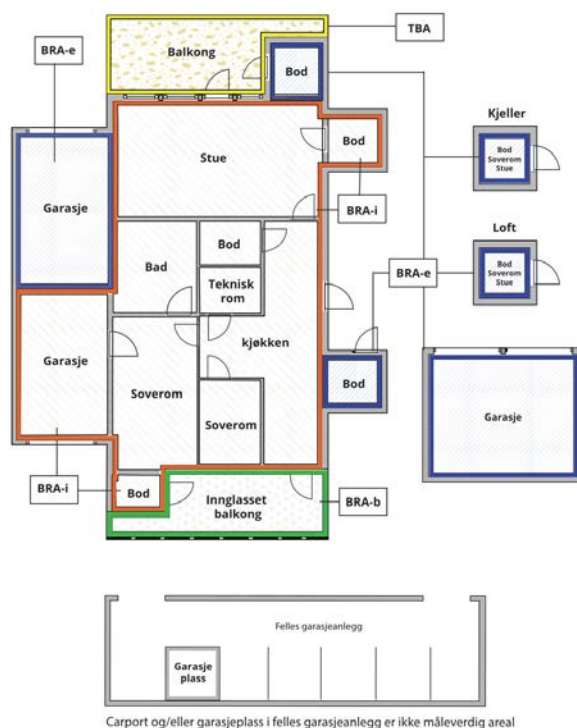
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bygningssakkyndige 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	40		8	48	
Kjeller		4		4	
SUM	40	4	8		
SUM BRA	52				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Ekstern bod er fremvist av selger, bruksrett er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik:

Del av soverommet er opprinnelig byggesøkt og godkjent som bod, men fremstår som del av soverom under befaring og er av den grunn omtalt som soverom i rapporten.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Tiltaket er ikke byggesøkt, og må derfor søkes om slik det står i dag. Dersom søknad ikke innvilges, kan det bli nødvendig å tilbakeføre boligen til sin opprinnelige tilstand.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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	40	8
Kommentar		
Boligbygg med flere boenheter	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Ingrid Sofie Sigveland Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	588		11	1453 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Jørgen Løvlands gate 1 A							
Hjemmelshaver Larsen Ingrid Sofie Sigveland							

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 640 000	2018



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eier	02.09.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	02.09.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2025	
2	04.09.2025	
3	14.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand

et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- 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.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimer kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging



Forutsetninger

forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250278	

Selger 1 navn
Ingrid Sofie Sigveland Larsen

Gateadresse	
Jørgen Løvlands gate 1A	

Poststed	Postnr
OSLO	0568

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

7

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalnr.

88072059

Document reference: 1002250278

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet blandedbatteri for vask på badet

Arbeid utført av

Solutec VVS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Som nevnt i styrets årsrapport var det en lekkasje i en annen leilighet i 2023 som ble oppdaget pga. vann i en bod. Lekkasjen ble fikset og rørleggere ble involvert for å sjekke at det ikke var en feil som kunne skje andre steder. Konklusjonen fra inspeksjonen var at det ble ansett som et enkelttilfellet og ytterligere tiltak var ikke nødvendig.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gikk ut melding til alle i sameiet om lekkasje i et vannrør i garasjen i mars 2025. Skal ha blitt reparert (vannrør byttet ut) raskt av rørlegger.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble gjennomført elektro internkontroll av fellesområdene i sameiet tidligere i år av Bravida. Avvikene skal nå være utbedret av Astrakom.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Pågår byggearbeid på nabotomten i regi av Oslo bygg. Skal etter planen ferdigstilles våren 2026. Vurderes å bygge en universelt utformet rampe opp utenfor B-inngangen til sameiet, samt legge varmekabler i rampen. Ettersom dette arbeidet foregår på motsatt siden av bygget burde det ikke påvirke leiligheten i noen grad.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

det ble opplyst om skjeggkre i en leilighet i første etasje i 2018. Det ble gjort tiltak av et skadedyrbyrå i 2018 og er ikke observert siden.

Document reference: 1002250278

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250278

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Sofie Larsen	797eaf49c1bd30b00bee1 e81cf0d3c56daf34430	20.09.2025 21:05:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250278

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	71 - Felles parkering		311 - Annet veiareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		312 - Fortau
	140 - Bolig/forr./kontor		315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	149 - Offentlig/allmennyttig		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		325 - Veigrunn i tunnel
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		913 - Formåavgrensning
	180 - Kolonihage		925 - Gesimslinje
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		930 - Reguleringslinje
	311 - Annet veiareal		934 - Regulert trikkespor
	312 - Fortau		936 - Regulert fotgjengerovergang
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		964 - Regulert u-gradgrense
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Formålgrense
	1161 - Barnehage		Plangrense (gammel lov)
	1600 - Uteoppholdsareal		Plangrense (ny lov)
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		RpRegulertHøyde
	1802 - Bolig/forretning/kontor		Grense for bebyggelse
	2011 - Kjøreveg		Byggegrense
	2012 - Fortau		Underjordisk anlegg
	2013 - Torg		Byggegrense
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Regulert stoyskjerm
	2080 - Parkering		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	3050 - Park		Inn-/utkjøring
	660 - Spesialområde bevaring bolig		Eksisterende tre som skal bevares
	662 - Spesialområde bevaring kontor		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		

Fremtiden Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Grønland/Bjørsvika v/Blanca Gravador
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO
E-post: blanca.gravador@aktiv.no

Deres ref.: 1002250278 . Vår ref.: 7816-1-011

Dato: 03.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Rodelunden Sør
Organisasjonsnr: 999165079
Seksjonseier: Larsen, Ingrid Sofie Siqveland
Medeier:
Leilighetsnummer: 011
Adresse: Jørgen Løvlands Gate 1 A, 0568 OSLO
Seksjonsnummer: 11
Gnr. 227
Bnr. 588

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS- polisenummer.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte seksjonseiere har bruksrett til p-plass i kjeller. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har en ideell eierandel som utgjør 1/76 av seksjonsnummer 44, gnr 227, bnr 588. Felleskostnader for p-plass kommer i tillegg. Vi forutsetter at p-plass følger ved salg, ved overdragelse påløper det administrasjonsgebyr etter gjeldende prisliste. Sameiets hjemmeside er <http://www.rodelunden.no/>

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalte felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 483,85,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Andel fjernvarme	701,00	
Bredbånd	220,00	
Felleskostnader	1 562,85	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 361,-
Fradragsberettigede kostnader: 0,-

Annen formue: 16 563,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ajay Paul Singh pr. e-post: Ajay.paul.singh@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Jon Ulv Gregard Syversen Deglum, e-post: styreleder@rodelunden.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jon Ulv G Syversen Deglum	Jørgen Løvlands gate 3
Styremedlem	Viktoria Hamran Fjellbekk	Jørgen Løvlands gate 1 B
Styremedlem	Ingrid Sofie S Larsen	Jørgen Løvlands gate 1 A
Fungerende styremedlem	Ane Strugstad Mære	Jørgen Løvlands gate 1 A

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Rodelunden Sør

Sameiet består av 44 seksjoner.

Sameiet Rodelunden Sør er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999165079, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:

227 588

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

Sameiet Rodelunden Sør har ingen ansatte, men en ekstern styreleder.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Lars Harald Brinchmann.

Styrets arbeid

Styret har avholdt totalt tre styremøter i forrige periode. Styret har jevnlig kontakt via epost, telefon, Signal, og et lukket forum hvor enklere saker behandles fortløpende.

Styreleder sender jevnlig ut kortere og lengre differensierte informasjonsmeldinger på e-post og i sameiets Facebook-gruppe, for å holde sameiere og leieboere oppdatert. Det har vært utmerket dialog med de andre to sameiene i huseierforeningen, som sameiet stadig har direkte utbytte av.

Sørg for at lovlandsgate1@gmail.com og sameiere-rodelunden-sr@googlegroups.com er hvitelistet i e-postkontoen deres, og sett gjerne opp en regel som samler alle e-poster herfra i en egen mappe, slik at intet forsvinner i mylderet av e-post.

Styret har vedvarende høyt fokus på streng håndheving av husordensreglene. Den viktigste jobben i så måte gjøres av dere som leier ut leilighetene deres. Det er viktig at det gjennomføres en grundig sjekk av den man tenker å leie ut til, ettersom det er vanskelig å kaste ut leieboere, som ikke går med på å flytte frivillig. Sjekk av referanser må være obligatorisk. Det er vesentlig å forsikre seg om at folk har boevne, og vilje til å ta innover seg at man bor i et sameie der man må ta hensyn til sine omgivelser. Dette kommer alle til gode til syvende og sist. For de aller fleste som bor her er dette den største investeringen man gjør. Hjelp styret med å ta så godt vare på denne investeringen som mulig.

Nedenfor følger en oppsummering av de viktigste sakene styret har jobbet med i året som har gått.

Økonomi

Den økonomiske situasjonen til sameiet anses som god. I henhold til budsjettet for 2024 ble det styrt mot et overskudd på kr 111 222, mens regnskapet i stedet er gjort opp med et overskudd på kr 219 882. Dette skyldes hovedsakelig lavere utgifter til drift og vedlikehold enn budsjettet. Det har også hjulpet betraktelig at Oslobygg tok alle fakturaene for kommunale avgifter i 2024, men det var i henhold til budsjett. For 2025 er det foreløpig budsjettet med et overskudd på kr 69 000.

De rene felleskostnadene ble nedjustert med 7,5 % fra nyttår i fjor. Snart vil sameiet igjen måtte betale kommunale avgifter, ettersom rehabiliteringen av Sophies Minde går mot slutten. Kemnerkontoret splitter ikke fakturaene sine på renovasjonsavgift og vann- og avløpsgebyr. Oslobygg har derfor måtte betale for begge deler, noe som gjør at sameiet vil måtte ta over fakturaene igjen før rehabiliteringen er ferdig. Sameierne må være forberedt på at felleskostnadene blir justert opp igjen sommeren 2025, da med mer enn de 7,5 % de ble justert ned, ettersom også de kommunale avgiftene har økt betraktelig i mellomtiden. Særlig forsikring har også blitt langt dyrere i forrige periode, og sameiet har noen litt tyngre utbedringer under oppseiling, som detaljert lenger ned.

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

Måkesikring av taket

I samarbeid med JL3 har styret helt nylig 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 JL3, 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.

Nytt porttelefonsystem

Det gamle porttelefonsystemet var allerede utdatert ved installasjon, og har blitt uhåndterlig å utbedre. JL3 fikk i løpet av fjoråret nytt system på plass i form av adgangs- og porttelefonsystemet Steplock Access. Det tok noe tid før alt var på plass, men systemet er nå fullt operativt og fungerer svært tilfredsstillende. JL1 har mottatt tilbud fra samme leverandør, og har akkurat takket ja til dette. I første omgang vil systemet bli installert på de to hovedinngangene, og de to dørene inn fra garasjeanlegget. Deretter vil det koste ca 25.000 kroner per ekstra dør man ønsker å utvide til. Her kan dørene til bodområdet, og etter hvert også inn til sportsbodene være aktuelle, dersom styret går inn for det.

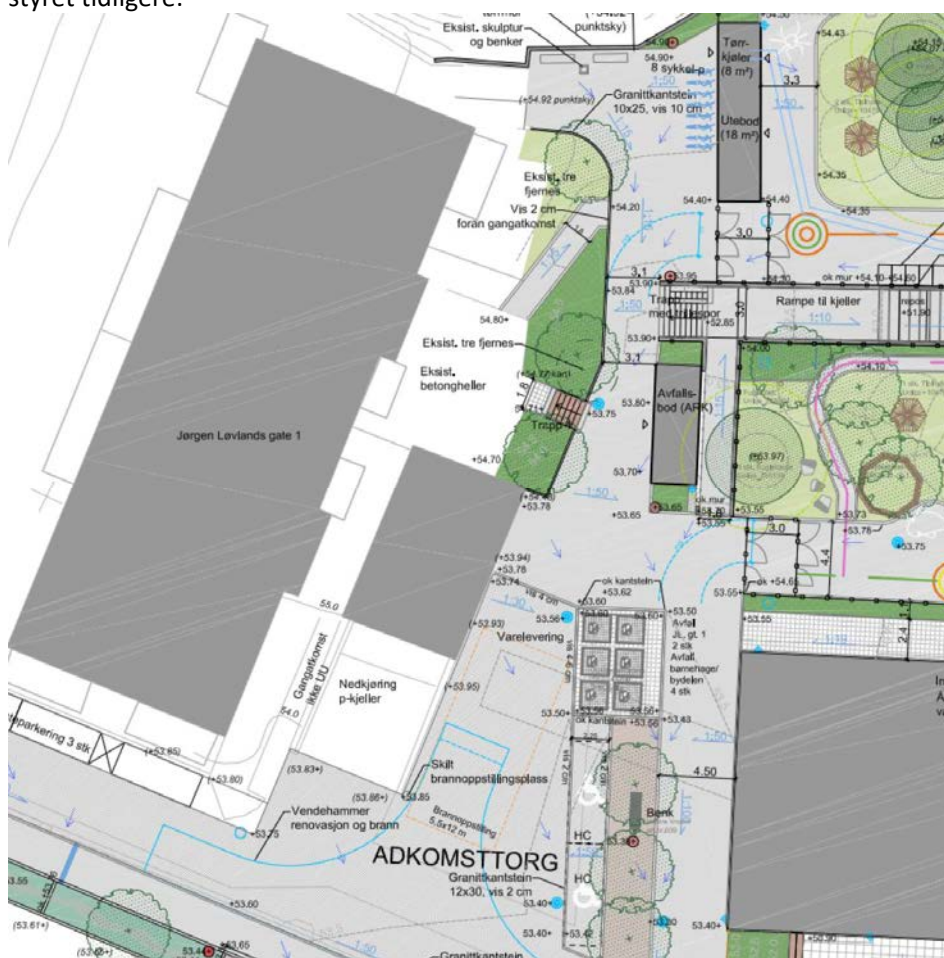
Med Steplock Access vil man blant annet kunne motta anrop fra inngangene via en app på mobiltelefonen, og åpne uten å måtte reise seg fra sofaen. Man vil også kunne åpne dører som er tilknyttet systemet med den samme appen, eller med brikkene man allerede har.

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 ligger dessverre svært utsatt til mot anleggsområdet, slik at belastningen tidvis oppleves som stor for beboerne. Det er beklagelig. Styret mener at Oslobygg stort sett går så skånsomt frem som mulig, og tar

Oslobygg KF sender ut informasjonsskriv med ujevne mellomrom, som styret videreformidler til beboerne. Rehabiliteringen forventes mekanisk ferdigstilt høsten 2025, mens prøvedrift og utomhusarbeider vil fortsette frem til våren 2026, før bygget tas i bruk fra høsten 2026. Hele området vil få en betydelig nivåheving når arbeidet er ferdig. Sameiet har fått også fått oppgradert vannforsyningen sin ifm arbeidet, siden Sophies Minde uansett måtte ha ny hovedvannledning.

I den senere tid har det vært mye møtevirksomhet i forbindelse med at utomhusarbeidene som direkte påvirker sameiet har startet opp. På et av disse møtene ble den gjeldende landskapsplanen lagt fram, med en rampe skrått nordover, som ikke har vært synlig på noen tegninger delt med styret tidligere:



75

mulig, men rampen vil bli trukket så langt syd som mulig, og bli gjort bred nok til at det går an å komme inn med bil. Den skal dermed ikke komme i konflikt med eksisterende markterrasse eller buskene utenfor, samtidig som en bil vil kunne kjøre helt fram og deretter rygge helt inn til inngangen.

Det ble avholdt et oppfølgingsmøte med Oslobygg torsdag 10. april kl. 07:00, der sameiet ble gitt muligheten til å påvirke i den grad det er mulig. Styreleder hadde med både eksisterende og påtroppende styremedlemmer i dette møtet for å sikre bred involvering. De kompenserende tiltakene som ble forhandlet fram til å begynne med, er ikke nødvendigvis lenger gjennomførbare. Det var kanskje heller aldri plass til pergola og takoverbygd sykkelparkering dersom man også skulle kunne kjøre helt fram til inngang 1B.

De kommunale avgiftene er en viktig del av diskusjonen med Oslobygg. Som nevnt lenger oppe har Oslobygg betalt sameiets totale kommunale avgifter i snart halvannet år. Det vil de nå at skal opphøre allerede fra andre kvartal 2025, ettersom de allerede har dekket mer enn merkostnaden ved den midlertidige containerløsningen for hele rehabiliteringsperioden. Det er forståelig at de derfor ikke vil dekke mer av våre kommunale avgifter. De har åpnet for å dekke et kvartal til, noe som utgjør ca 175.000 kroner, dersom de tre kompenserende tiltakene, som kanskje uansett ikke er mulig å få til, bortfaller, og sameiet går med på å legge asfalt der det til nå har vært betongheller nedenfor og øst for nedkjøringen til garasjen. Det siste er også anbefalt løsning mtp både fremtidig vedlikehold og holdbarhet. Styret vil ta stilling til dette snarlig.

Utover dette har Oslobygg lovet å sette de uteområdene til sameiet, som har vært berørt i forbindelse med rehabiliteringen, i minst like god stand som de var. Dersom trær, som har måtte vike for gravearbeid, ikke tåler mellomlagringen, vil de bli erstattet med nye. Berørte bed og opptråkket plen vil bli opparbeidet på nytt. Mellom JL1 og JL3 vil det som er gravd opp bli tilbakestilt, og der vil det bli lagt noen rader med betongheller ytterst mot veien, for å hindre at like mye elvegrus forsvinner ut i veibanen.

Det er også nevnt for dem at det kan bli nødvendig med en vask av fasaden når det støvete arbeidet er ferdig, uten at Oslobygg foreløpig har gått med på det.

Styreleder har også problematisert at det tidligere har vært tegnet inn seks+to søppelbrønner, mens det nå bare er seks igjen. Styreleder har presisert at sameiet vil unngå å betale mer i kommunale avgifter enn det vi har gjort tidligere, dersom det viser seg at det må tømmes oftere pga denne lavere kapasiteten totalt sett. Prosjektleder Nøstvik fra Oslobygg har respondert at deres behov for avfallsbrønner er nedjustert, og at avfall fra bydelshuset må håndteres via avfallsboden ved siden av.

Plan- og bygningsetaten har vedtatt at Sophies Minde skal få nye adresser, ref tabell under.

Eiendom (gnr./bnr.)	Vedtatt adresse	Bygning	Tidligere adresse
227/ 574	Jørgen Løvlands gate 1 C	Hovedinngang bydelshus	Trondheimsveien 132
227/ 574	Jørgen Løvlands gate 1 D	Inngang åpen barnehage	Trondheimsveien 132
227/ 574	Jørgen Løvlands gate 1 E	Inngang 4, barnehage	Trondheimsveien 132
227/ 574	Jørgen Løvlands gate 1 F	Inngang 3, barnehage	Trondheimsveien 132
227/ 574	Jørgen Løvlands gate 1 G	Inngang 2, barnehage	Trondheimsveien 132

Vi skal vel strengt tatt være glad til for at vi selv ikke ble forvist til å bli Jørgen Løvlands gate 2, og måtte bytte adresse. Forhåpentligvis vil dette også medføre at adresseoppmerkingen i området etterhvert blir bedre.

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.

Diverse utbedringer

- Det er installert ny pumpe i kummen utenfor A-oppgangen, som trekker vann ut av bassenget under garasjeanlegget. Den nye pumpa har også fått overvåkning, som gjør at styreleder får SMS-varsling ved for høy vannstand i kummen.
- Det er montert ny og kraftigere belysning ned mot garasjeanlegget. Målsetningen var å gjøre det tryggere for brukere av garasjen, og mindre attraktivt for uvedkommende å oppholde seg der, uten at det har vært noe problem på en stund.
- Det er gjort diverse utbedringer på vannforsyningen i det tekniske rommet.
- Det var en vannlekkasje i en leilighet tredje etasje i A-oppgangen for om lag et år siden. Dette ble først oppdaget da vannet åpenbarte seg i en kjellerbod. Det ble et større arbeid for å finne kilden, og ordne med dette. Den første rørleggeren som var innom, mente at delen som hadde sprunget lekk var et svakt ledd, og burde skiftes alle steder der den forekom. Det ble gjort undersøkelser i et par av de andre leilighetene i samme etasje, av en mer erfaren rørlegger. Rørdelen befant seg på litt forskjellige steder i de undersøkte leilighetene, og var svært knotete å komme til. Denne mer erfarne rørleggeren mente også, i samråd med sitt firma, at det ikke var noen utpreget større risiko for lekkasje ved denne rørdelen enn andre rørdeler, og derfor ble ytterligere arbeid skrinlagt.

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.

Nye avtaler

Det er fortsatt oppe til vurdering å skifte forretningsfører. Man har stort sett vært fornøyd med støtten fra OBOS opp gjennom årene, men blir tvunget til å betale for en rekke tjenester man ikke bruker. Det er hentet inn tilbud fra Solibo, som er noe rimeligere. JL3 skiftet til Solibo for et snaut år siden, men er ikke så fornøyd at man umiddelbart er fristet til å overføre også dette sameiet dit. Dersom noen har gode erfaringer med andre tilbydere, meld fra til styret.

Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Sameiet Rodelunden Sør har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service / Management / Wiggo Børge.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Sameiet har avtale med Fortuna Renhold om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 25672392. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å anskaffe, montere, sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET RODELUNDEN SØR

Vedtektene er oppdatert og vedtatt på årsmøtet 23.03.2023..

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Rodelunden Sør, med adresse Jørgen Løvlandsgate 1 A og B, 0568 Oslo. Sameiet er opprettet ved tinglysninger av vedtak om seksjonering fra Oslo kommune, tinglyst 4. juli 2012.

2. Eierforhold

Sameiet består av 43 boligseksjoner og en næringsseksjon (seksjon 44, bestående av 76 garasjeplasser) på gnr 227, bnr 588, i Oslo kommune. Hver seksjon består av én ideell eierandel tilsvarende sameiebrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- balkong/terrasse/uteareal
- sportsbod

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Bruksretten til næringsseksjonen består av

- bruksrett til nummerert parkeringsplass i garasjekjelleren.

I tillegg har seksjonseierne rett til bruk av sameiets fellesareal, se dog pkt 4, 1. avsnitt.

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

3. Formål

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

4. Rettslig råderett, rettigheter og plikter

Eiere og brukere av næringsseksjonen, som ikke bor i sameiet, har ikke adgang til boligdelen av bygningen (etasjene over garasjekjeller, bodarealene og trapperommene), med unntak ved rømming.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre seksjonseierne har likevel lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren, som svarer til et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført, jfr eierseksjonslovens § 31 [1].

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet, eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for andre seksjonseiere.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål, eller omvendt, må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 [2].

Seksjonseieren plikter å stille bruksenhetens hoveddel så vel som tilleggsdel til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikehold og lignende.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av årsmøtet, eierseksjonsloven av 16.06.17 nr 65, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

4.1 Elbillading

- a) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- b) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler. Vedlikehold og utbedring av eventuelle feil eller skade på den individuelle måler og/eller strømtilførsel er den enkeltes ansvar.

5. Vedlikehold

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Vedlikeholdsansvaret av boligseksjonene påligger den enkelte seksjonseier, og omfatter også slikt som:

- a) Inventar
 - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
 - d) skap, benker, innvendige dører med karmen
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) innsiden av vinduer, verandadør og hele inngangsdøren til boligen
 - j) innsiden av balkongbrystninger, tremmer, membraner, isolasjon på terrasser/balkonger
 - k) rørføring fra stigeledning til radiator
- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
 - (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
 - (3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
 - (4) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.
- (6) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (8) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
- (10) Seksjonseierne plikter å holde ventilasjonslukene i fasaden åpne og filtrene rengjorte, for å motvirke for høyt undertrykk i leilighetene, med dertil ubalanse i ventilasjonen leilighetene imellom.

Seksjonseierne plikter å rengjøre kjøkkenhetter, slik at spjeldene kan åpnes og avtrekket forseres ved matlaging.

Kjøkkenhettene i leilighetene skal kun inneholde et spjeld som fører til avtrekksviftene på taket.

Det er ikke tillatt med vifter i kjøkkenhettene for å øke avtrekket, da det skaper ubalanse.

Dersom de originale kjøkkenhettene byttes ut med kjøkkenhetter kun med kullfilter, må seksjonseierne sørge for at leilighetens grunnventilasjon ivaretas på annet vis.

Styret kan pålegge den enkelte sameier å skifte ut kjøkkenhetter dersom grunnventilasjon ikke ivaretas, eller dersom det er installert kjøkkenhetter med innebygde vifter.

Vedlikeholds- og driftsansvaret for næringsseksjonen regnes for:

- all automatikk og maskiner og utstyr for multiparkering, lys, brannslukning osv
- elektriske ledninger fra og med garasjenes sikringsboks
- ventilasjonsanlegg for garasjedelen
- nedkjøringsrampe (brøyting, strøing med mer)
- garasjeport med automatikk

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og verandadører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene, eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Skader på glass i balkongrekkverk dekkes av sameiet.

- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid, og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

Ved manglende vedlikehold, eller annet mislighold, hos sameier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for sameiers regning.

Sameiet har pliktig medlemskap i Huseierforeningen. Styrets leder eller den styret utpeker representerer sameiet i Huseierforeningen.

6. Påkostning/Oppgradering

Boligdelen skal for egen regning bekoste påkostninger og forbedringer for de deler av bygningen som ikke gjelder garasjen. Tilsvarende skal eiere av garasjeplass dekke påkostninger/oppgraderinger av garasjen.

7. Fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne av boligseksjoner etter sameierbrøken. Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet. Kostnader til Kabel-TV fordeles likt pr boligseksjon. Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsette en annen fordeling av felleskostnadene.

Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold, jfr eierseksjonsloven § 29.

Alle kostnader som har direkte tilknytning til garasjeanleggets drift og vedlikehold, skal betales av eierne av garasjeplassene, med like andeler for hver plass.

Kostnader til garasjeseksjonen gjelder blant annet:

- a) kostnader i forbindelse med nedkjøringsrampe, garasjeport og manøvreringsareal i garasjekjeller
 - b) kostnader til indre vedlikehold av garasjeseksjonen
 - c) strøm til lys, ventilasjon, snøsmelting og lignende i forbindelse med garasjekjeller
 - d) vaktmestertjenester/renhold av seksjonen
 - e) andel av totale felleskostnader dekkes tilsvarende 20% av eierbrøken
 - f) service og drift og maskinforsikring av multiparksystemet.
- Kostnader knyttet til utomhusområdet, herunder planter, grøntanlegg og utendørs parkering, skal kun belastes boligeierne.
 - Kostnader til Huseierforeningen skal kun belastes boligeierne.

Felleskostnadene betales forskuddsvis den 1. virkedag hver måned med et akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller av styret.

Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring, offentlige skatter og avgifter, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, parkeringsplasser, anlegg og bygninger og honorarer.

8. Årsmøter

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere, som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Ingen kan selv eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Årsrapport fra styret og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
2. Budsjett
3. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem og deres vederlag
4. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen

Årsmøtet skal ledes av styrelederen, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av seksjonseierne som utpekes av årsmøtet, og som er til stede på møtet.

9. Årsmøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver boligseksjon har en stemme. Næringsseksjonen har tre stemmer. Eierne av plass 13 – 67 har to stemmer. Eierne av plass 1 – 12 og 68 – 76 har en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene, eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten, som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter, eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar, eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar, eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

10. Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret, med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel, som likevel skal være på minst tre dager.

Innkalling til årsmøtet skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

11. Styret

- a) Sameiet skal ha styre bestående av tre til fem medlemmer, herav en leder. I tillegg velges ett varamedlem. Styrets leder velges særskilt for to år, styre- og varamedlem tjenestegjør to år.
Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.
- b) Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.
- c) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.
- d) Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere seksjonseierens innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 7.
- e) Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.
- f) Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprettes en egen valgkomité.
- g) Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.
- h) Styret kan utarbeide forslag til ordensregler, samt regler for felles uteareal.

Ordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet.

12. Elektronisk informasjon og utsendelser

- a) All informasjon, innkallinger m.m. til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per epost. Den enkelte seksjonseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaklinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.
- b) Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt denne bestemmelsen og dermed motta all kommunikasjon som ordinær post. E-postadressen vil da fjernes fra kontakt på eier.

13. Mislighold – pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans eller hennes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsesloven kapittel 13, jfr eierseksjonsloven § 39.

Før styret treffer en avgjørelse skal den seksjonseier som saken retter seg mot, eller som saken ellers direkte gjelder, og som ikke allerede ved søknad eller på annen måte har uttalt seg i saken, varsles av styret og gis en passende frist til å uttale seg om saken. I forhåndsvarslet skal styret gjøre rede for hva saken gjelder, og ellers inneholde det som anses påkrevd for at seksjonseieren på en forsvarlig måte kan vareta sine interesser. Forhåndsvarselet skal gis skriftlig.

14. Parkeringsareal - seksjonsnummer 44 (parkeringskjeller)

Parkeringskjeller består av 76 garasjeplasser i et «multiparksystem». Seksjonseier som har ervervet bruksrett til én parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som utgjør 1/76 av seksjonsnummer 44.

Bruksrettighetene til biloppstillingsplassene 1 - 12 og 68 – 76, til sammen 21 plasser, kan kun tildeles personer som er eiere av boligseksjoner i sameiet. Plassene 13 – 67, til sammen 55 plasser kan kun tildeles personer som er eiere av eiendommen gnr 227, bnr 574, eller til andre som eieren av disse plassene har godkjent som leiere eller eiere. Slike overdragelser skal meldes sameiet skriftlig så snart avtale er inngått.

Garasjen kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av plassen(e) må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeseksjonen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjen.

Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

Seksjonseiere har adgang til garasjen for parkering av sykler og adkomst til bodene.

14.1 Salg av parkeringsplass

Sameier som selger sin leilighet, må samtidig selge sin garasjeplass. Plassen kan selges separat før salg, men innad i Sameiet Rodelunden Sør.

15. Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

16. Salg/utleie

Ved salg og utleie av bolig og/eller garasjeplass skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes.

Dersom en seksjonseier leier ut sin(e) bolig(er) og/eller bruksrett til garasjeplass, skal hun/han påse at leieren skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av årsmøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte og utleie. Dette gjelder ikke for utleie av plassene 13 – 67.

17. Bygningsmessige arbeider/endringer

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendige persienner, utvendige lamper og antenner herunder parabolantenne og lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjenning og vedtak av styret eller årsmøtet.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendig persienner, screen, levegg eller andre installasjoner for skjerming, utvendige lamper, antenner og parabolantennene på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjenning og vedtak av styret eller årsmøtet.

18. Forsikring – egenandel

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseierens uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet.

Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseiere husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 4 anvendes.

19. Endring av vedtektene

Endring av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

20. Tvister

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

21. Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Sameiet Rodelunden Sør

13.07.2020

Husordensregler fastsatt den 11. desember 2012 av styret i Sameiet Rodelunden Sør,
oppdatert 09.07.2020

Innhold

§ 1. FORMÅL	2
§ 2. VIRKEOMRÅDE	2
§ 3. GENERELT	2
§ 4. RENHOLD, ORDEN OG VEDLIKEHOLD	2
§ 4.1. LEILIGHETEN	2
§ 4.2. BALKONGER, UTEAREAL OG /HAGEAREAL	2
§ 4.3. OPPGANGER/TRAPPEROM, HEISER OG GARASJER	2
§ 4.4. RENOVASJON	3
§ 4.5. BODER	3
§ 4.6. GARASJEANLEGG	3
§ 4.7. GRØNTANLEGG, GANGVEIER, MV.	3
§ 4.8. PARKERING	3
§ 5. DYREHOLD	3
§ 6. STØY	4
§ 6.1. GENERELT	4
§ 6.2. MUSIKKØVING	4
§ 7. SKADE, FEIL, MANGLER ELLER MISLIGHOLD	4
§ 8. ANNET	4

§ 1. Formål Disse husordensreglene er et supplement til sameiets vedtatte Vedtekter av 8. november 2012. Husordensreglene skal bidra til å sikre at gjensidig hensyn til beboere ivaretas, at det generelle bomiljøet i sameiet er best mulig for alle, og at eiendommen er velstelt og gir et godt helhetsinntrykk.

§ 2. Virkeområde Husordensreglene gjelder på sameiets grunn og omfatter alle seksjonseiere og eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet, samt leietakere med eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet enten gjennom leie av en hel boenhet eller hybel. Fellesbetegnelsen beboere benyttes dette regelverket.

§ 3. Generelt Seksjonseierne plikter å sette seg inn i Vedtektene av 8. november 2005 og i disse husordensreglene. Ved utleie av leilighet/rom, har seksjonseierne ansvar for å pålegge eventuell(e) leietaker(e) å sette seg inn i sameiets regler og vedtekter. Enhver som faller inn under virkeområdet til disse husordensreglene plikter å bidra til at boligsameiet holdes i god orden, at bomiljøet utvikles til beste for alle beboere, og at aktiviteter som berører øvrige beboere utøves på en mest mulig hensynsfull måte.

§ 4. Renhold, orden og vedlikehold

§ 4.1. Leiligheten Beboerne i leiligheten plikter i medhold av sameievedtektenes § 5 å sørge for forsvarlig indre vedlikehold av egen seksjon. Til indre vedlikehold hører også de utvendige deler av vinduer, balkong og treverk rundt vinduer og balkongdører. Leilighetene skal holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Hvis det oppdages skadedyr, skal styret omgående varsles. Samtidig som styret varsles, skal seksjonseier i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av skadedyrene. Dersom styret forstår at seksjonseier ikke vil ta ansvar for slik utryddelse, skal styret foreta utryddingen for seksjonseiers regning.

§ 4.2. Balkonger, uteareal og hageareal

På balkongene må det ikke henges opp eller settes gjenstander som kan falle ned eller være til sjenanse for andre. Det er ikke tillatt å endre på balkongers/terrassers utseende, herunder sette opp leegger eller andre installasjoner/konstruksjoner for skjerming av sol/vind/støy/innsyn, uten forutgående godkjenning fra styret (jf. vedtektenes punkt 17). Ved søknad kan styret godkjenne bruk av enkle leegger på balkongens kortsider, dersom materialer og farger samsvarer med byggets øvrige uttrykk. På balkongens langside, tillates kun solskjermingsprodukter i utvalgte materialer og farger fra Norsol AS. Ved skjerming under rekkverkshøyde på balkongene tillates bruk av ulike materialer, men de bør være av tilnærmet samme farge som byggets fasadefarger. Innglassing av balkonger skal utføres av Lumon Norge AS. Det er ikke tillatt å montere plexiglass på rekkverk. Balkonger/terrasser/hageareal skal holdes i en slik orden at de ikke er til sjenanse for naboer. Gressplen, blomsterbed og hekk må ivaretas ved klipping/luking/vanning etc. Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongrekkverk. Ved vanning av planter må det ses til at overskuddsvann ikke renner ned på balkongen under. Lufting eller tørking av tøy/klær, sengetøy eller lignende fra vinduer eller på utsiden av balkong bør unngås. Teppor/matter skal ikke ristes/bankes på utsiden av balkong. Montering av utvendige parabolantennor eller andre frittstående antenner er ikke tillatt. Røyking av sigar/sigaretter, grilling eller annen matlagning på balkong eller uteareal, kan være til sjenanse for øvrige beboere. Det skal tas tilbørlig hensyn, og det pålegges alle å utvise nødvendig aktsomhet og hensyn ved slike aktiviteter. Sameiet tillater elektrisk grill eller gassgrill.

§ 4.3. Oppganger/trapperom, heiser og garasjer Innvendige fellesarealer skal holdes fri for private gjenstander. Kun dørmatte er tillatt. Sameiets ytterdører og låsbare dører inntil fellesområder skal holdes låst hele døgnet. Dette inkluderer dørene til garasjen. Det påligger enhver som passerer ytterdørene å sørge for at disse holdes låst. Ved anrop på port-telefon, skal den enkelte beboer kun

slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Hvis andre slippes inn, skal dette kun skje ved at beboeren møter personen i ytterdøra. Postbud, avisbud, e-verk, vaktmester og renholdspersonale har egen nøkkel og skal ikke slippes inn med fjernbetjent lås. Nøkler som mistes skal straks meldes til styret. Postkasseskilt skal bestilles og monteres av den enkelte beboer. Postkasseskiltene skal ha standard utforming. Post-it-lapper eller håndskrevne skilt er ikke tillatt. Ved tilsøling på fellesarealer, skal beboer uten opphold ta initiativ til å fjerne dette.

§ 4.4. Renovasjon Avfall skal legges direkte i søppelcontainere. For å unngå ubehagelig lukt og skadedyr må avfallet legges i avfallsposer som knyttes godt igjen. Det er ikke tillatt å hensette avfall, private gjenstander eller eiendeler av noe slag utenfor egen leilighet, i parkeringsanlegget, i boder eller på andre fellesområder. Avfall som ikke kan kastes i søppelkontainerne, skal ikke settes ved søppelkontainerne. Den enkelte beboer må selv ta ansvar for å levere glass, emballasje, møbler og annet til returpunkt og gjenbruksstasjoner. Ved brann- eller personfare skal det utvises nødvendig aktsomhet, og oppbevaringen skal skje i henhold til norske lover og forskrifter.

§ 4.5. Boder Beboerne plikter å holde sine egne netting-boder rene og i forsvarlig orden. Gjenstander som kan medføre brann eller personfare, eller annen vesentlig ulempe for de øvrige beboerne, må ikke oppbevares i bodene, jf. § 3 Generelt. Røyking, bruk av bart lys, ild, sveising, lodding, bruk av primus eller gassapparat, etc. er ikke tillatt i bodene eller i andre fellesarealer innendørs. Oppbevaring av sykler og barnevogner utenfor egen bod skal skje på anviste plasser (i felles sportsboder).

§ 4.6. Garasjeanlegg Brukerne av garasjeanlegget er ansvarlig for å holde orden på plassen, samt generelt for å unngå tilsøling eller unødig slitasje i garasjeanlegget. Hvis tilsøling allikevel forekommer, skal brukeren uten opphold ta initiativ til å fjerne dette. Hvis tilsølingen ikke lar seg fjerne med enkle midler, skal styret varsles. Garasjeporten er automatisk og betjenes med fjernkontroll. Beboerne er ansvarlig for å varsle styret umiddelbart dersom fjernkontroll mistes eller blir stjålet. Vær oppmerksom på at tyver er svært interessert i å skaffe seg slike fjernkontroller, og oppbevaring av fjernkontrollen må skje med tanke på dette. Oppbevar derfor ikke fjernkontroll i bilen mens den står i garasjen. All kjøring på sameiets grunn skal skje med varsomhet overfor andre trafikanter og fotgjengere. Det er ikke tillatt å foreta oljeskift eller vask av biler eller andre kjøretøyer i garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller generelt oppholdssted.

§ 4.7. Grøntanlegg, gangveier, mv. Uteareal skal brukes slik at beplantninger og andre anlegg, eksempelvis plener, husvegger, overbygg, gatelykter, veier og parkeringsplasser ikke skades.

§ 4.8 Parkering. Det er generelt parkeringsforbud på sameiets område, bortsett fra på oppmalte gjesteparkeringsplasser. Gjesteparkeringsplassene er forbeholdt besøkende og skal ikke opptas av beboerne

§ 5. Dyrehold Erklæring om dyrehold skal signeres av beboer og leveres til styret. Husdyr som uten tvil sjenerer øvrige beboere ved støy, truende eller farlig opptreden tillates ikke. Styret kan pålegge eieren å fjerne slike dyr fra sameiets område. Husdyr må ikke etterlates uten tilsyn for lengre perioder hvis dette medfører plage eller ulempe for dyret eller øvrige beboere. Dyr må ikke etterlates på balkong uten tilsyn. Brudd på reglene om dyrehold kan medføre tap av retten til å holde dyr på sameiets grunn. Lufting av dyr må skje under kontroll og utenom sameiets fellesareal. For øvrig vises det til kommunale regler om båndtvang for hunder.

§ 6. Støy

§ 6.1. Generelt Leilighetene skal brukes på en slik måte at øvrige beboere ikke sjeneres unødig av støy. Beboere oppfordres til å varsle naboer dersom det skal holdes arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt. Det skal uansett være nattero i sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00 alle dager. Arbeid med vedlikehold og utbedringer skal avsluttes før kl. 20.00 alle hverdager, og arbeidene kan ikke starte før kl. 10.00 på lørdager. Ingen form for arbeider er tillatt på søndager og helligdager. Søndags- og helligdagsro gjelder.

§ 6.2. Musikkøving Musikkinstrumenter (spesielt piano/flygel) må ikke plasseres i direkte kontakt med vegg eller gulv. Passende lydisolerende materialer skal benyttes som mellomlegg. Musikkøving må ikke finne sted i perioden med nattero, jf. foregående pkt., og bør begrenses så langt som mulig etter klokka 19:00.

§ 7. Skade, feil, mangler eller mislighold Seksjonseier skal erstatte alle skader på sameiets bygninger eller øvrig eiendom som skyldes seksjonseieren selv, hans husstandsmedlemmer eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, bygningen eller eiendommen for øvrig. Oppdager beboere skader, feil eller mangler som man ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter man likevel straks å melde forholdet til styret.

§ 8. Annet Meldinger fra styret til beboerne ved e-post, rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

Nabolagsprofil

Jørgen Løvlands gate 1A - vurdert av 188 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

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

Skoler

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100



Kvalitet på skolene

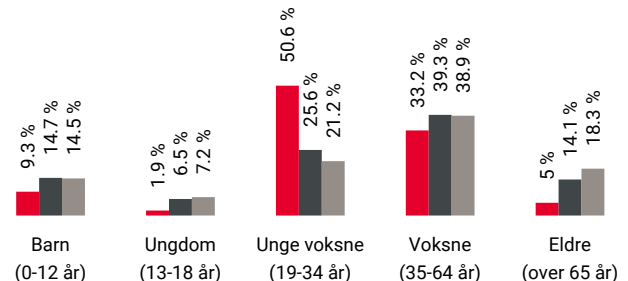
Bra 63/100



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) 84 barn	3 min	0.2 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 202 barn	4 min	0.3 km
Hammerfestgata barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min	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



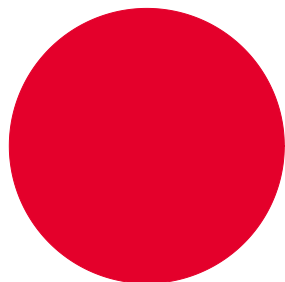
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Rosenhoff	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
⚽ Lindeberglia Ballbinge	9 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
🏊 SATS Carl Berner	5 min	🚶
🏊 Fresh Fitness Sinsen	5 min	🚶

Boligmasse



100% blokk

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Carl Berner Torg

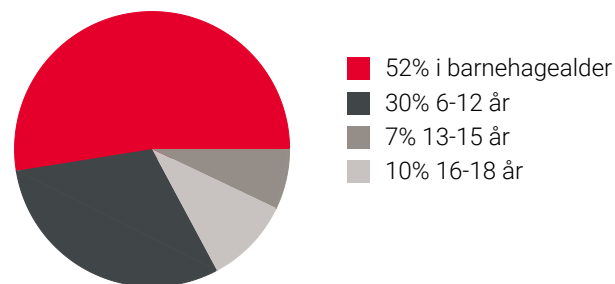
4 min 🚶



Apotek 1 Carl Berner Torg

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn

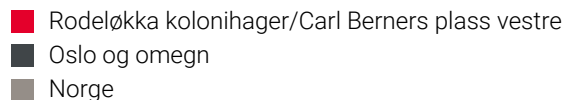


Flerfamilier



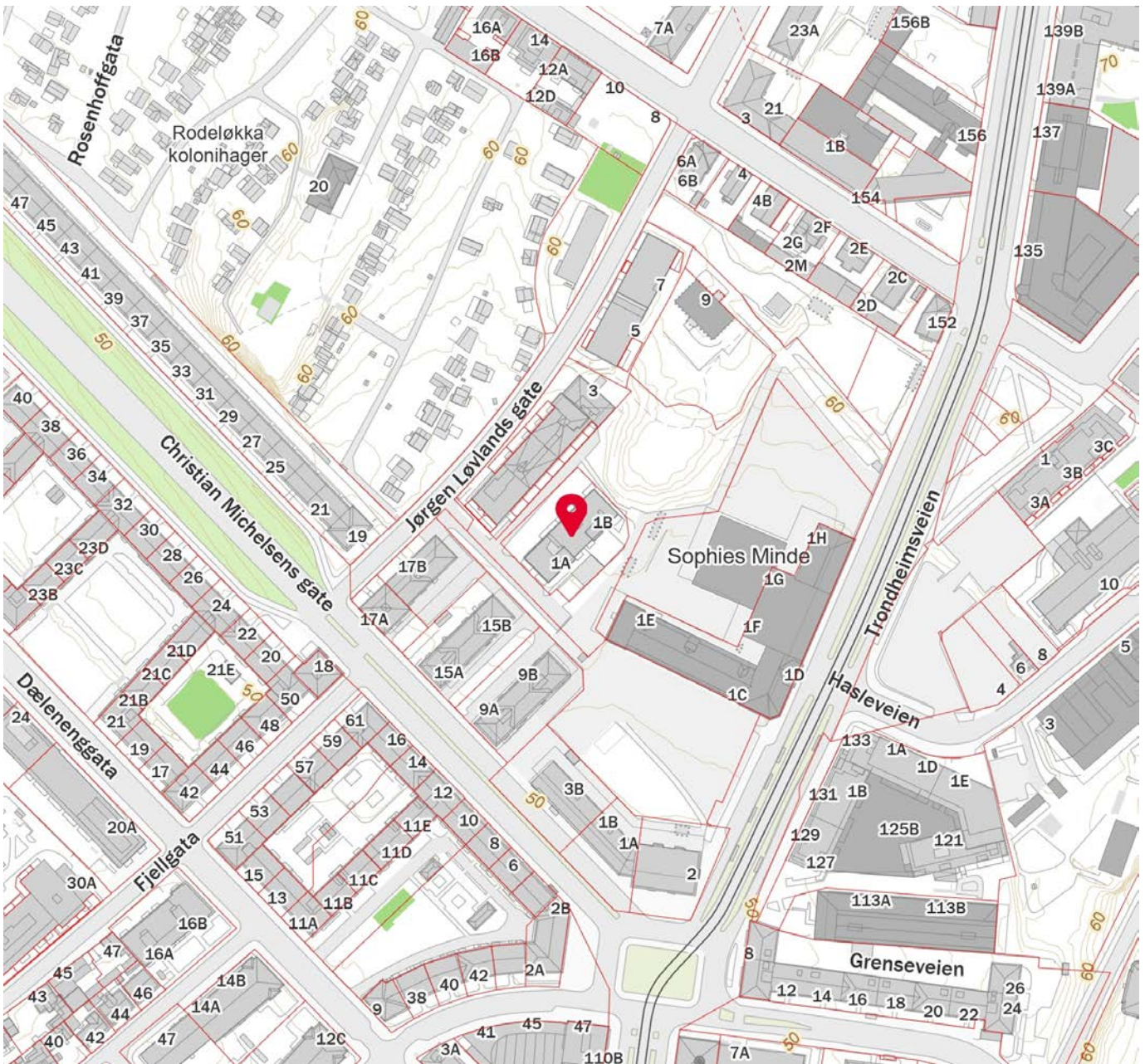
0%

56%



Sivilstand

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



FINN 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



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Jørgen Løvlands gate 1A
0568 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaisa Strøm

Telefon: 480 61 076
E-post: kaisa.strom@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 viderefremidlet 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