

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner

Lars Berge

Mobil 489 92 004
E-post lars.berge@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 208 633,-
Omkostn.: Kr 3 708,-
Total ink omk.: Kr 9 162 341,-
Felleskostn.: Kr 6 189,-
Selger: Patrick Nordkvelle
Kristine Nordkvelle

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1926
BRA-i/BRA Total 97/115 kvm
Tomtstr.: 1224.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 226, bnr. 34
Oppdragsnr.: 1006250113

Deres nye
drømmehjem?

Trenger dere større plass? Kanskje er dere svake for den klassiske stilen, men glad i en moderne standard? Da bør dere se nærmere på denne vakre boligen!

Denne boligen har en perfekt beliggenhet på Rosenhoff, så her får dere det beste av to verdener: En skjermet og frodig bakgård som gir følelsen av å bo med hage rett utenfor, samtidig som urbane kvaliteter ligger rett rundt hjørnet.

Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg en stor bolig med både plass, karakter og kvalitet.

Høy og usjenert 1. etasje - med koselig utsyn til en grønn bakgård

Meget god standard etter omfattende oppussing

Store vinduer og mye lys

Tre romslige soverom

Separat spisekjøkken

Kort vei til servicetilbud & off.kom

Hverken forkjøpsrett eller dok.avg

Populært aksjelag



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen34

Tilstandsrapport48

Energiattest 118

Nabolagsprofil..... 125

Forbrukerinformasjon 132

Budskjema 133

Velkommen inn!





Leiligheten ligger høyt og usjenert i 1. etg, så her slipper du unna med noen få trapptrinn.

Sosial stue

Stuen er rommets naturlige midtpunkt - stor og lys, med god plass til sofagruppe, bokhyller og ønsket møblement. Klassiske detaljer som dype vinduskarmer, originale fyllingsdører og en stemningsfull vedovn gir stuen et tidløst og varmt preg.





Kjøkkenet er moderne og innbydende, med tidløse materialvalg og god utnyttelse av plassen.

Lekkert kjøkken

Kjøkkenet er moderne og stilrent, oppgradert i 2016 med mørke fronter, integrerte hvitevarer og god arbeidsplass. Her er det også spiseplass til hverdagsbruk, og utsyn mot rolige omgivelser.





Fra entréen har man enkel adkomst til boligens hovedsoverom.

Hovedsoverom

Hovedsoverommet er en innbydende og fredelig oase, perfekt for avslapning. Rommet er stort nok til dobbeltseng med nattbord på begge sider, og har fortsatt god plass til kommode eller ekstra oppbevaring. Den åpne nisjen med garderobeløsning gir en praktisk og elegant oppbevaringsmulighet, samtidig som den bevarer rommets luftige uttrykk.





De dype blå veggene gir et moderne og beroligende uttrykk.

Soverom 2

Rommet er ideelt som barnerom eller ekstra soverom. Her er det god plass til dobbeltseng, nattbord og annet ønskelig møblement. Det store vinduet gir godt med naturlig lys og utsyn mot nabolaget, og den brede vinduskarmen fungerer flott som en ekstra flate for bøker, leker eller dekor.



Soverom 3

Soverom 3 er perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor. Den lyse, varme veggfargen skaper en lun og hyggelig atmosfære, mens det store vinduet gir rikelig med dagslys. Med sitt milde uttrykk og funksjonelle størrelse er dette et fleksibelt rom som enkelt kan tilpasses ulike behov og livsfaser.





Badet ble oppgradert i 2016 og fremstår som moderne, stilrent og svært innbydende.

Delikat baderom

Løsningen på baderommet er både plass- og funksjonseffektiv: vegghengt toalett, dusj med innfellbare glassdører og regndusj, samt innredning med god oppbevaringsplass og heldekkende servant. Det er opplegg for vaskemaskin, og spotbelysning kombinert med vindu gir godt lys og god ventilasjon.



Plantegning

1. etasje

Rune Kristiansen Takst AS
Jørgen Løvlands gt. 25 A. 1. etg. Oppdrag 25079



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

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







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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 97 m²

BRA - e: 18 m²

BRA totalt: 115 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 12 m² 3 kjellerboder

1. etasje

BRA-i: 97 m² Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, bad,

mellomgang5. etasje

BRA-e: 6 m² Loftsbod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i stuen er målt til ca. 277 cm.

I tillegg loftsbod med ca. 10 kvm. gulvareal.

Målbart areal mindre grunnet skråtak. Det er målt til

ca. 5,5 kvm.

Kjellerbod 1 på ca. 2,2

Kjellerbod 2 på ca. 1,5 kvm.

Kjellerbod 3 på ca. 8 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1224.4 m²

Beliggenhet

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

Carl Berner - en by i byen

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

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

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

har alt du måtte trenge i umiddelbar nærhet.

Bydelens severdigheter og uteliv

Innen gåavstand finner du også hippe og urbane

Grünerløkka som er kjent for sitt pulserende kultur-

og uteliv. Her finner man spennende kaféer og

restauranter - blant annet populære Munchies,

Delicatessen, Villa Paradiso etc. På Grünerløkka er

det kort vei til populære utesteder som Blå, Aku Aku

og Parkteatret. Liker man å gå på loppemarked,

arrangeres dette hver søndag i Birkelunden.

Kort vei til parkliv

Det er mange flotte grøntområder i umiddelbar

nærhet. Vidunderlige Torshovdalen er et flott

parkområde som ligger mellom Torshov og Sinsen,

og byr på fine turmuligheter hele året. Her kan du

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

på ski om vinteren. I sommerhalvåret er parken

dekket av store gressletter og flotte trær, i tillegg til

smale asfalterte veier som tar deg dit du måtte

ønske. Byens fineste park, Botanisk hage ligger en

spasertur unna. Hagen har 7500 forskjellige

plantearter og sorter som er samlet opp siden den

ble etablert i 1814. Naturhistorisk museum,

Geologisk museum og Zoologisk museum og Tøyen

hovedgård ligger alle i Botanisk hage. Kampen park,

med sin storslåtte utsikt og unike stemning er ikke

langt unna. Sofienbergparken er også populær om

sommeren. I tillegg er det store grøntområder langs

Akerselva med flotte turmuligheter. Sjøbadet ytterst

på Sørenga har blitt en populær badeplass under

sommerhalvåret.

For den spreke

Det er variert utvalg av treningsmuligheter for deg

som etter en lang dag på kontoret eller lesesalen,

ønsker å trene innendørs. I boligens nærområde

finnes SATS Carl Berner, Fresh Fitness, Mudo Gym

og Tøyenbadet. I tillegg finnes det både store og

små grøntarealer, fotballbaner, sandvolleyballbaner

og tennisbaner.

Dagligvare

- Kiwi Rosenhoff

- Rema 1000 Rosenhoff

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp

visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud

se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i

området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Dynekilen barnehage (1-5 år), 3 min gange.

- Sophies Hage barnehage (0-5 år), 4 min gange.

- Støperiet barnehage (1-5 år), 6 min gange.

Skolekrets

Skoler:

- Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.), 9 min

gange.

- Sinsen skole (1-7 kl.), 9 min gange.

- Lilleborg skole (1-7 kl.), 14 min gange.

- Sofienberg skole (8-10 kl.), 14 min gange.

- Frydenberg skole (8-10 kl.), 16 min gange.

- Foss videregående skole, 20 min gange.

- Hersleb videregående skole, 21 min gange.

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport:

- Rosenhoff trikkholdeplass, 1 min gange.

- Rosenhoff bussholdeplass, 1 min gange.
- Carl Berners plass, 8 min gange.
- Tøyen stasjon, 21 min gange.
- Oslo S, 9 min m/bil.

Bygningssakkyndig

Rune Kristiansen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygård oppført i 1926.
Grunnmur i mur-konstruksjon/sparestein/naturstein.
Yttervegger oppført i mur-konstruksjon/hul-mur.
Utvendig pusset og malt.
Valmet tak-konstruksjon i tre, tekket med takstein.
Trapper i felles trappegang i støpt utførelse, og med terrasso-belegg.

Vinduer
Vinduer med 2- eller 3-lags isolerglass.
Fra 1982 og 1991.

Dører
Brann-klassifisert entredør.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport
avholdt av teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Leiligheten ligger i en høy og usjenert 1. etasje, og inneholder romslig entré med garderoberom, separat kjøkken med god spiseplass, stor stue, tre soverom og et delikat bad - i tillegg til hele fire boder fordelt på loft og kjeller.

Leiligheten er omfattende oppusset med en

gjennomført og smakfull stil, men har samtidig beholdt klassiske detaljer og en lun, herlig atmosfære - her får du en flott kombinasjon av sjel og funksjonalitet.

Entréen er lys og velkomponert, med plass til både sko og yttertøy. Herfra ledes du naturlig videre inn i de andre rommene, som alle preges av god takhøyde, store vinduer og et luftig, behagelig uttrykk.

Stuen er rommets naturlige midtpunkt - stor og lys, med god plass til sofagruppe, bokhyller og ønsket møblement. Klassiske detaljer som dype vinduskarmer, originale fyllingsdører og en stemningsfull vedovn gir stuen et tidløst og varmt preg.

Kjøkkenet er moderne og stilrent, oppgradert i 2016 med mørke fronter, integrerte hvitevarer og god arbeidsplass. Her er det også spiseplass til hverdagsbruk, og utsyn mot rolige omgivelser.

Leiligheten har tre behagelige soverom. Hovedsoverommet er svært og har en lun og elegant atmosfære. Hyggelig utsyn mot den grønne bakgården. Barnerommene har også passe størrelse, og ett av rommene har garderobeskap.

Badet ble oppgradert i 2016 og holder god standard - flislagt med dusjhjørne, vegghengt toalett, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulvet sørger for ekstra komfort.

Bakgården er noe helt for seg selv - frodig, solrik og rolig. Her får du en liten grønn oase midt i byen, med trygge og barnevennlige omgivelser. Bakgården er skjernet og lukket, så her vil de minste også

stortrives, enten det er i sandkassa eller i dukkestuen. Selger har faktisk bemerket særskilt at bakgården aktivt kan brukes når man bor i denne leiligheten, og grillen her har blitt flittig benyttet.

Lagringsplass er det rikelig av: Leiligheten disponerer én loftsbod og tre kjellerboder - totalt ca. 18 m² - perfekt for alt fra sportsutstyr til sesongtøy.

Dette er en bolig med særpreg, sjelden størrelse og en beliggenhet som gir deg både ro og nærhet til alt du trenger. En unik mulighet for deg som ønsker et hjem med karakter, grønne omgivelser og solid standard, midt i rolige kvartaler på Rosenhoff.

La oss høre med selger hva de synes om boligen og området:
- Hvordan er parkeringsmulighetene? Gode parkeringsmuligheter i gaten, betydelig mindre biler de siste årene etter at beboerparkering ble etablert. 6 ladeplasser rett utenfor, "alltid" ledig.
- Når kjøpte dere eiendommen? 2016
- Hva var avgjørende for valget deres? Størrelse, lokasjon, enormt godt samhold i bygården og en deilig hage.
- Hvorfor skal dere flytte? Barna er snart tenåringer, trenger mer plass.
- Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest? Et episk bakgårdsmiljø og en kultur der så godt som alle er med på alle dugnader.
- Hva har dere likt best med området? Kulturtilbud i umiddelbar nærhet, Oslos beste pizza på Rosenhoff kiosk, fotballkamper på Carls og kort vei til både Strøm Larsen og Mathallen på Vulkan.
- Er det noe dere ikke er fornøyd med? Nei
- Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området? Suveren plass året

rundt
- Til slutt - beskriv boligen med tre ord: Varm, sosial og god planløsning

Standard

Kjøkken:
Kjøkken: Schmidt kjøkkeninnredning.
Alder: Fra 2016.
Fronter: Mørke/glatte fronter.
Benkeplate: Laminat benkeplate.
Marmorfliser fra Ulfven over kjøkkenbenk.
Oppvaskkum: Planlimt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/ koketopp. Kjøl/frys.
Kullfilterventilator.

Baderom:
Dusj med innfellbare dusjdører, veggmontert klosett, servnat, baderomsinnredning, speilskap, og opplegg for vaskemaskin.

Overflater:
Gulvoverflater
En-stavs parkett.
Teppe i alle soverom.

Takoverflater
Malte flater.

Veggoverflater
Malte flater.
Noe tapet.
Fliser over kjøkkenbenker.

Innvendige dører
Det er montert originale og oppmalte fyllingsdører.
Hvite/formpressede dører til det minste soverommene

Vannledninger
Innvendig rør-opplegg beskrivelse:
Rør-opplegg bad: Rør i rør opplegg.
Før til fordelerskap plassert i bad.

Ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon.
Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer for
tilluft i leiligheten.
Er det avtrekksventil fra kjøkken: Ja.
Er det avtrekksventil fra bad: Ja.
Er det luftespalte i dør til bad: Ja.

Varmtvannstank
Varmtvannsbereder fra 2016, montert i kjellerbod.
Er det automatisk vannstopper ved berederen: Nei.

Elektrisk anlegg
Sikringsskap plassert i trappeoppgang.
Hovedsikringer: 40 amp. automatsikring.
Sikringer: Jordfeilautomater.
13 amp: 1 kurs.
15 amp: 6 kurser.
20 amp: 1 kurs.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig
og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er
vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger
informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
Vinduer
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år,
avhengig av bruk og værforhold m.m.
Vinduene fungerer med dagens bruk, og vurderes til

TG-2.
Konsekvens: Det er foreløpig ingen vesentlig
konsekvens. Man må være klar over vinduenes
alder.

Dører
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Ingen vesentlige avvik registrert, men døren er noe
eldre og har noe brukslitasje.
Konsekvens: Det er ingen umiddelbar konsekvens
da døren fungerer med dagens bruk.

Radon
Vurdering av avvik:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er
heller ikke utført med radonsperre.
Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i
boligen.
Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med
TG-2.
Det anbefales alltid at målinger utføres.
Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger
i denne leiligheten eller bygget.
I følge Radon-kart (https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/), ligger denne bygningen i et område
som normalt har moderat til lave verdier.
Konsekvens: For høye Radonverdier kan være
helseskadelig over tid.

Innvendige dører
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Innerdørene er fra byggeåret, og har normal
brukslitasje på dører/karmer/hengsler.
De vurderes derfor til TG-2.
Konsekvens: Det er ingen vesentlige konsekvenser
for dette. Hva som evt. skal gjøre må vurderes av

ny eier.

Dokumentasjon - Bad
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det foreligger kun begrenset dokumentasjon av
arbeidene i badet.
Det er fremvist en kvittering for diverse
byggearbeider.
Det er også fremvist kvittering på legging av
membran.
Ut over dette, foreligger ingen dokumentasjon på
utførelsen av badet.
Manglende dokumentasjon skal i følge gjeldende
instruks, vurderes med TG-2.
Det viktigste dokumentet er fremvist, og det er vedr.
legging av gulvmembran.

Avtrekk - Kjøkken
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Bruk av kullfilterventilator, skal i følge gjeldende
instruks, alltid vurderes med TG-2.
Konsekvens: Det kan ikke gjøres tiltak med forsert
avtrekk over kokesone, da man i denne type blokker
kun kan benytte kullfilterventilatorer.

Ventilasjon
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig
oppdriftsventilasjon.
Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til
boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller
ventiler i yttervegger.
Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i
kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.
Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid

vurdert til TG-2.
Konsekvens: Man må være klar over at denne type
ventilasjon ikke har samme effekt som dagens
ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

Varmtvannstank
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det skal kontrolleres om det er montert automatisk
vannstopper ved berederen.
Det er ikke montert ved denne berederen.
Det skal også kontrolleres om el-kobling er utført
med fast tilkobling.
Denne berederen er tilkoblet med stikkontakt.
Det er uenighet i bransjen, om det er krav om å
montere automatisk vannstopper, samt oppgradere
el-tilkobling, når man bytter bereder og plasserer den
på samme sted som tidligere.
I følge instruks skal disse forholdene/avvikene
beskrives i rapporten, og vurderes med TG-2.
Dette anbefales alltid at dette blir ettermontert.

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

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

Medfølger ikke salget:
- Nattbord festet i vegg på hovedsoverom

- Skohyller i gang
- Liten hylle i gang ved calling
- TV og TV benk i stue
- To veggmonterte hyller i stue
- Gitteroppheng kjøkken, til høyre for kjøleskap

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

TV/Internett/Bredbånd
Har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/ eller kabel-tv.
Alle eiere tegner egen avtale med Telia på den internett/TV-pakken som passer dem.

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring

Polisenummer
82126419

Diverse
Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

Energi
Oppvarming
Vedovn montert i stuen.
Elektrisk gulvvarme i entre, stue og kjøkken, fra 2016.
Ingen varmekilde i soverom.

Energikarakter
G

Energifarge
Rød

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.

Aksjelaget/Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 8 950 000

Formuesverdi primær
Kr 1 929 580

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 7 718 321

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet

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

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

Boenheten
Felleskostnader inkluderer
Forretningsfører, vedlikehold, felles forsikring, kommunale avgifter, nedbetaling lån.

Renter og avdrag 1 513
Felleskostnader 4 676

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 6189

Andel Fellesgjeld
Kr 208 633

Fellesgjeld pr. dato
03.06.2025

Andel fellesformue
Kr 81 962

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Aksjeselskapet
Aksjeselskap
Jørgen Løvlandsg 25 AS

Organisasjonsnummer
933675823

Om aksjeselskapet
Aksjeselskapet Jørgen Løvlands gate 25 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 933675823. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 24 boligenheter og ingen andre enheter.

Forretnings- og regnskapsførsel
Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Askjelaget har avtale med renholdstjeneste med Vaktmester Andersen. Renholdet skjer en gang i måneden, da vaskes oppgangene.

Orientering
Orientering fra styret om rør frakoblet kum ved porten
Takkrennerør som renner ned langs bygget ved porten og ned i bakken er ikke koblet på kummen som ligger under bakken i inngangspartiet av porten. Videoopptak fra røret viser at det er tett og når det kommer store vannmasser vil vannet som renner under bakken dra med seg fyllmasse. Det resulterer i at innkjørselen siger på venstre side når man går inn i porten.
Styret er i kontakt med firma som kan grave opp og hekte røret på kummen, fylle på med fyllmasse, og rette opp bakken slik at innkjørselen blir rett. Det er ikke ønskelig at bakken og bygget skal sige og det er å forvente mer styrtregn.

Prioritering av vedlikehold fremover
Det ble i 2012 utført en tilstandsvurdering av bygget og flere av vedlikeholdstiltakene som ble foreslått der er utført.
Styret skal jobbe med å se på denne rapporten og legge en ny vedlikeholdsplan for de neste årene, slik at arbeidet for de kommende styrene kan jobbe ut ifra dette.
Det er flere behov for vedlikehold, f.eks. vinduer og drenering rundt bygget.

Søkt midler om urbant hagebruk
Styret har søkt penger fra Oslo kommune om å oppgradere hagen og få utført mer urbant hagebruk. Oslo kommune har enda ikke

behandlet søknaden, enda det var søknadsfrist 10. januar.

Bygget er 100 år neste år
Styret planlegger en markering for å feire at bygget vårt er 100 år i 2026. Om noen har ideer til hvordan dette kan markeres, ta gjerne kontakt med styret.

Vedtatt på årsmøtet 28.04.2025:
Aksjekapitalutvidelse mot Janne Mikkelsen - del 2
Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å øke aksjekapitalen ved å utstede 2 nye aksjer, aksje nr 113 og 114 hver pålydende kr 1 000, til overkurs, totalt kr 1 176 000. Aksjekapitalutvidelsen, tegnes under generalforsamlingen, og forfaller til betaling senest innen 3 uker etter generalforsamlingens eventuelle vedtak. Aksjeselskapet Jørgen Løvlands gate 25 skal være berettiget til å disponere over det innbetalte beløpet før aksjekapitalutvidelsen er registrert i Foretaksregisteret. Aksjekapitalutvidelsen rettes mot Janne Mikkelsen og Michael Goldin.
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Rehabilitering og større vedlikehold
2021:
- Maling og renovering av vinduer utvendig
2022:
- Ventilasjonsrens i alle ventilasjonskanaler og beregning av kvalitet på inneklima
2023:
- Ikke utført store vedlikeholdsprosjekter
2024:
- Ikke utført store vedlikeholdsprosjekter

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånenummer: 83987210950, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.06.2025: 6.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 261
Saldo per 03.06.2025: 3 943 631
Andel av saldo: 208 633
Første termin/første avdrag: 15.03.2022 (siste termin 15.02.2047)

Forkjøpsrett
Ifølge aksjelagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett i laget.

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

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler
Alle oppfordres til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Fra vedtektene:
Tillatelse kan gis, ved særskilte grunner ved søknad om dette til styret. Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom det kan medføre sjenanse for andre.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Aksjeeieren har vedlikeholdsplikt til å holde boligen i forsvarlig stand.

Forretningsfører
Forretningsfører
OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 226, bruksnummer 34 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved
overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/226/34:
30.04.1926 - Dokumentnr: 912484 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

20.03.1928 - Dokumentnr: 924516 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

28.12.1961 - Dokumentnr: 520004 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og
kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

25.05.1915 - Dokumentnr: 900236 - Opprettelse av
matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA TRONDHEIMSVN
160

28.08.1923 - Dokumentnr: 900699 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:226 Bnr:30

28.08.1923 - Dokumentnr: 900700 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:226 Bnr:32

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ekspedisjonsdokument på
eiendommen datert 16.06.1925.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
16.06.1925.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til
boligformål.
Eiendommen følger kommuneplan med formål
"Byggeområde for boliger. U 1.0-1.5." Etter
reguleringsplan S-2255, vedtaksdato 28.7.77.
Endret reguleringsbestemmelser S-2937,
vedtaksdato 1.10.87.

Adgang til utleie
Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3
år, dersom andelseier selv eller person nevnt i
Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd
eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Fra vedtektene: Søknad om utleie eller utlån må på
forhånd sendes styret, og kan ikke iverksettes før
godkjenning foreligger. Søknad gjelder for en
periode av inntil 12 måneder av gangen. Det er ikke
tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn
30 dager pr år.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odelsrett på eiendommen.

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,
gjørne 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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
8 950 000 (Prisantydning)

208 633 (Andel av fellesgjeld)
9 158 633 (Pris inkl. fellesgjeld)
Omkostninger
3 708 (Noteringsgebyr forretningsfører)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
3 708 (Omkostninger totalt)
11 608 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
14 408 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
9 162 341 (Totalpris. inkl. omkostninger)
9 170 241 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
9 173 041 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 3 708

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
7 990 Digital, algoritmebasert annonsering
3 000 Garantipremie/inneståelse
2 490 Kommunale opplysninger
19 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar

2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
24 900 Tilretteleggingsgebyr
4 290 Visninger/overtagelse per stk.
8 125 Eierskiftegebyr OBF
3 708 Noteringsgebyr urådighetssperre, OBF
4 119 Utlegg opplysninger, OBF

Totalt kr: 168 270

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

Ansvarlig megler
Lars Berge
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
lars.berge@aktiv.no
Tlf: 489 92 004

Ansvarlig megler bistås av
Lars Berge
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
lars.berge@aktiv.no
Tlf: 489 92 004

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

Salgsoppgavedato
11.08.2025

Tilstandsrapport

Jørgen Løvlands gate 25 A, 0569 OSLO OSLO kommune

gnr. 226, bnr. 34

Aksjenummer 3-5, 59-61

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 97 m²

Rune Kristiansen Takst AS
Jørgen Løvlands gt. 25 A. 1. etg. Oppdrag 25079



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf 909 23 760
Autorisert takstmann/temrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglar.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Befaringsdato: 04.06.2025 Rapportdato: 06.06.2025 Oppdragsnr.: 15641-25079 Referansenummer: RX1004
Foretak: Rune Kristiansen Takst AS Takstingeniør: Rune Kristiansen Vår ref:



NITO

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.

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.
Utdannet takstingeniør.
25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.



Rapportansvarlig

Rune Kristiansen

Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no
909 23 760



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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 straktiltak 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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

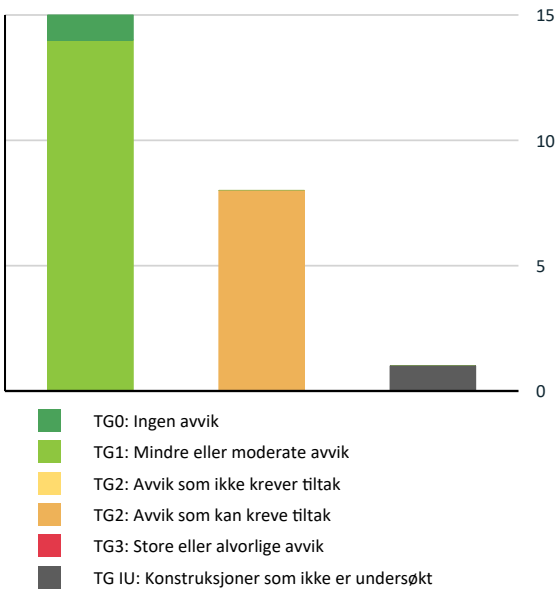
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

[! Våtrom > 1. etg. > Bad > Dokumentasjon](#)

[Gå til side](#)

[! Kjøkken > 1. etg. > Kjøkken > Avtrekk](#)

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

[TG IU](#) KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

[! Våtrom > 1. etg. > Bad > Fukt i tilleggende konstruksjoner](#) [Gå til side](#)

[TG 2](#) AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

[! Utvendig > Vinduer](#) [Gå til side](#)

[! Utvendig > Dører](#) [Gå til side](#)

[! Innvendig > Radon](#) [Gå til side](#)

[! Innvendig > Innvendige dører](#) [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET

Byggeår
1926

UTVENDIG

Felles bygningsdeler

-Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner m.m.

Bygård oppført i 1926.
Grunnmur i mur-konstruksjon/sparestein/naturstein.
Yttervegger oppført i mur-konstruksjon/hul-mur. Utvendig pusset og malt.
Valmet tak-konstruksjon i tre, tekket med takstein.
Trapper i felles trappegang i støpt utførelse, og med terrasso-belegg.

Boligselskapet utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen.
Fasader og tak er tidligere rehabilitert.
Piper er rehabilitert.
Balkonger er rehabilitert.
For nærmere opplysninger vedr. utført og planlagt vedlikehold, se årsberetningen.

Disse bygningsdelene er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2- eller 3-lags isolerglass.
Fra 1982 og 1991.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.
Vinduene fungerer med dagens bruk, og vurderes til TG-2.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen vesentlig konsekvens. Man må være klar over vinduenes alder.

TG 2 Dører

Brann-klassifisert entredør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen vesentlige avvik registrert, men døren er noe eldre og har noe brukslitasje.

Konsekvens: Det er ingen umiddelbar konsekvens da døren fungerer med dagens bruk.

INNVENDIG

TG 1 Gulvoverflater

En-stavs parkett.
Teppe i de minste soverommene.

Kommentar til mindre/moderate avvik som faller inn under TG-1: Gulv ved inngang til de minste soverommene har noe "gyng".

Tilstandsrapport

TG 1 Takoverflater

Malte flater.

TG 1 Veggoverflater

Malte flater.
Noe tapet.
Fliser over kjøkkenbenker.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Ingen vesentlige skjevheter på de stedene jeg gjorde målinger.
Det ble gjort målinger i stue og kjøkken.

TG 2 Radon

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 Bq/m³. Anbefalt tiltaksgrense er 100 Bq/m³.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.
Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG-2.
Det anbefales alltid at målinger utføres.

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i denne leiligheten eller bygget.

I følge Radon-kart (https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til lave verdier.

Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

TG 1 Pipe og ildsted

Selve pipen og pipeløpet vil normalt falle inn under sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar.
Den vil da ikke være en del av vurderingen i denne rapporten.

Det blir kontrollert om det er synlige riss/sprekker m.m. utvendig på pipe, samt envt. forhold med selve ildsted.

Alle pipeløp i gården ble rehabilitert 2013.

Ildsted: Vedovn montert i stuen.

TG 2 Innvendige dører

Det er montert originale og oppmalte fyllingsdører.
Hvite/formpressede dører til det minste soverommene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innerdørene er fra byggeåret, og har normal brukslitasje på dører/karmer/hengsler.
De vurderes derfor til TG-2.

Konsekvens: Det er ingen vesentlige konsekvenser for dette. Hva som evt. skal gjøre må vurderes av ny eier.

Tilstandsrapport

TG 1 Garderobe

Garderobeskap i entre.
I tillegg originalt skap i entre.

TG 1 El-varme

Elektrisk gulvvarme i entre, stue og kjøkken, fra 2016.
Ingen varmekilde i soverom.

VÅTROM

1. ETG. > BAD

Generell

Badet ble omfattende oppusset/modernisert i 2016.
Alle arbeider er utført av fagpersoner i følge eier.

1. ETG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling: Malte flater.

Veggoverflater: Fliser i dusjsone. For øvrig malte flater.

1. ETG. > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv-overflate: Fliser.

1. ETG. > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.
Er det fall på gulv for øvrig: Ja.
Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 5 cm.

Sluk: Sluk fra 2016.
Er det synlig klemring i sluket: Ja.
Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Sveiset banemembran. Denne er synlig nede i sluket.
Alder: 2016.

Type veggmembraner: Smøremembraner.
Alder: 2016.

1. ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj med innfellbare dusjdører, vegg ontert klosett, servnat, baderomsinnredning, speilskap, og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1. ETG. > BAD

TG 2 Dokumentasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger kun begrenset dokumentasjon av arbeidene i badet.
Det er fremvist en kvittering for diverse byggearbeider.
Det er også fremvist kvittering på legging av membran.
Ut over dette, foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av badet.

Manglende dokumentasjon skal i følge gjeldende instruks, vurderes med TG-2.
Det viktigste dokumentet er fremvist, og det er vedr. legging av gulvmembran.

1. ETG. > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot trappeoppgang og yttervegg.. Disse veggene er i murkonstruksjon.
Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til dette.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.
Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

KJØKKEN

1. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken: Schmidt kjøkkeninnredning.
Alder: Fra 2016.
Fronter: Mørke/glatte fronter.
Benkeplate: Laminat benkeplate.
Oppvaskkum: Planlimt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøøl/frys.
Kullfilterventilator.

1. ETG. > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Er det montert ventilator over kokesone: Ja, kullfilterventilator.
Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved matlaging: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruk av kullfilterventilator, skal i følge gjeldende instruks, alltid vurderes med TG-2.

Konsekvens: Det kan ikke gjøres tiltak med forsert avtrekk over kokesone, da man i denne type blokker kun kan benytte kullfilterventilatorer.

1. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Ja.

1. ETG. > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Ja.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:
Rør-opplegg bad: Rør i rør opplegg.
Før til fordelerskap plassert i bad.

Hvor er fordelerskap plassert: I bad over klosett.
Er det etablert avrenning fra fordelerskap og inn i bad: Ja.
Er det kursoversikt i fordelerskapet: Nei.
Dette er et mindre avvik som faller inn under TG-1.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: I fordelerskap for badet, og Balofix under oppvaskkum for kjøkken.



Fordelerskap.

Avløpsrør

Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer for tilluft i leiligheten.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Ja.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja.

Er det luftespalte i dør til bad: Ja.

Måling av effekt på ventilasjon, er ikke en del av denne rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.
Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.
Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.
Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens: Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra 2016, montert i kjellerbod.
Er det automatisk vannstopper ved berederen: Nei.

Kontroller el-tilkobling: Strømkabel er tilkoblet via stikkontakt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det skal kontrolleres om det er montert automatisk vannstopper ved berederen.
Det er ikke montert ved denne berederen.

Det skal også kontrolleres om el-kobling er utført med fast tilkobling.
Denne berederen er tilkoblet med stikkontakt.

Det er uenighet i bransjen, om det er krav om å montere automatisk vannstopper, samt oppgradere el-tilkobling, når man bytter bereder og plasserer den på samme sted som tidligere.

I følge instruks skal disse forholdene/avvikene beskrives i rapporten, og vurderes med TG-2.
Dette anbefales alltid at dette blir ettermontert.

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.

Sikringsskap plassert i trappeoppgang.

Hovedsikringer: 40 amp. automatsikring.
Sikringer: Jordfeilautomater.
13 amp: 1 kurs.
15 amp: 6 kurser.
20 amp: 1 kurs.

Det er fremvist samsvarserklæring for el-arbeider med å øke hovedsikring fra 32 - 40 amp. Dette ble utført i 2021.

Det er fremvist samsvarserklæring for el-arbeider utført i 2017.
Dette omfatter: Nye jordfeilautomater i sikringskap,
El-arbeider til bad og kjøkken, samt div. andre el-arbeider.

Selger opplyser at det har vært utført el-kontroll i leiligheten i den senere tid.
Avvik er i følge opplysninger utbedret.
Da det er utført en el-kontroll, blir det ikke gjort nærmere undersøkelser/vurdering av el-anlegget.

Merk: En slik kontroll fra det lokale el-tilsyn, blir utført som en stikkprøvekontroll. Dette er ikke en full kontroll av alt el-anlegg, og det er i denne rapporten opplyst at det kan være feil på el-anlegget som en slik kontroll ikke avdekker.

Generell kommentar

Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg.
Dette må gjøres av autorisert firma/personer.
Det blir derfor ikke satt tilstandsgrad for el-anlegget.

Det anbefales alltid at det uføres en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.
Dette anbefales selv om det har vært utført en stikkprøve-kontroll av el-anlegget i senere tid.

Konsekvens: Hvis en slik tilstandsvurdering avdekker avvik, må det gjøres oppgradering/utbedring.

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge leiligheten ved salg.

Hvis det ikke er avvik på brannvarslere og slukkeapparat e.l. skal dette vurderes med TG-0.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

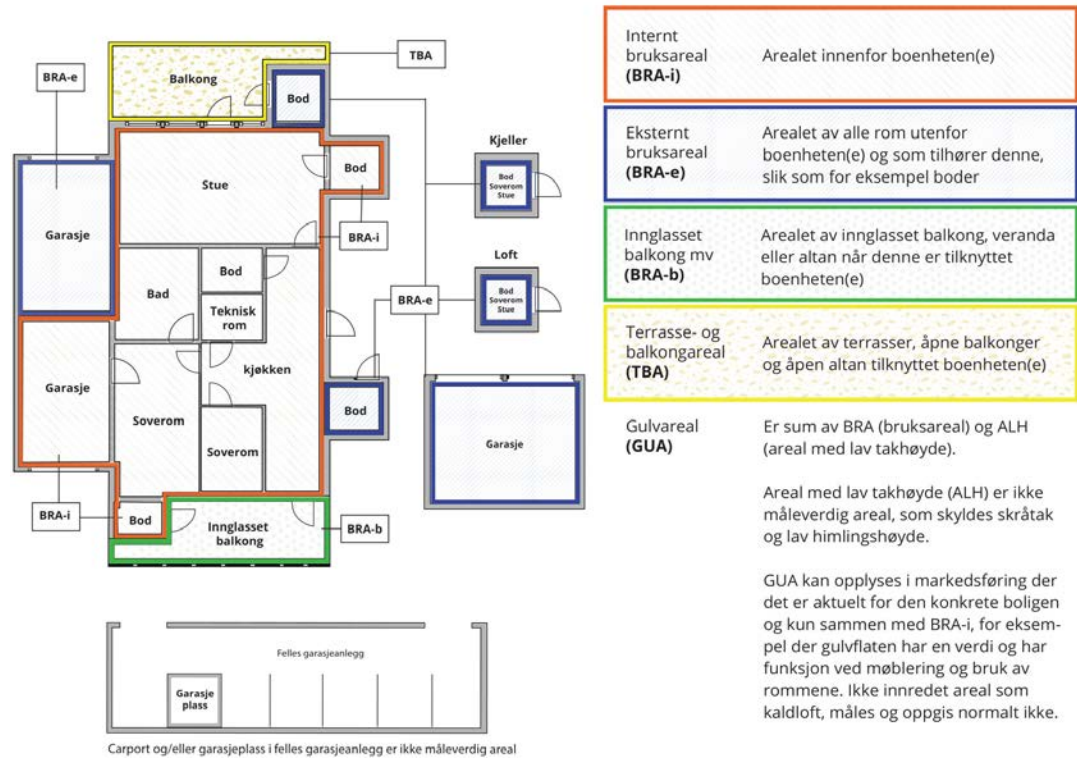
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Aksjeileilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		6		6	
1. etg.	97			97	
Kjeller		12		12	
SUM	97	18			
SUM BRA	115				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
1. etg.	Bad, Kjøkken, Entré, Stue, 3 soverom, Mellomgang		
Kjeller		3 boder	

Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 277 cm.

I tillegg loftsbod med ca. 10 kvm. gulvareal.
Målbart areal mindre grunnet skråtak. Det er målt til ca. 5,5 kvm.

Kjellerbod 1 på ca. 2,2
Kjellerbod 2 på ca. 1,5 kvm.
Kjellerbod 3 på ca. 8 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2025	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Kristine og Patric Nordkvelle	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	226	34		0			Ikke relevant

Adresse

Jørgen Løvlands gate 25 A

Hjemmelshaver

Jørgen Løvlandsg 25 AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Jørgen Løvlandsg 25 AS	933675823			Kristine og Patric Nordkvelle

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer

3-5, 59-61

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til en hver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

Direktoratet for byggkvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.

Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden ikke benyttet.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.

Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER

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

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget.

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

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

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

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

Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/autorisasjon på

området.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.

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

Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights osv.

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

Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå.

I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuksåk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

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

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

Forutsetninger

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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](#)

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Carl Berner

Oppdragsnr.

1006250113

Selger 1 navn

Kristine Nordkvelle

Selger 2 navn

Patrick Nordkvelle

Gateadresse

Jørgen Løvlands gate 25A

Poststed

OSLO

Postnr

0569

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

2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

8

Antall måneder

8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg

Polise/avtalennr.

6864012

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

Document reference: 1006250113

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utbedret badet i 2016. Har noe dokumentasjon, men ikke for alt

Arbeid utført av

Renova Prosjekt AS og REPAIR AND BUILDING COMPANY Miroslaw Swierczek

Filer

Arbeid flislegging etc.pdf

Sveisemembran.pdf

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Sveisemembran Protan G 1,5mm m/ fiberduk, membranbeskytter på baderomsgulv

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei☐ Ja

6

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

☒ Nei☐ Ja

7

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

☒ Nei☐ Ja

8

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

☒ Nei☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Renoverte i 2016 og oppgraderte noe på nye barnerom i 2024

Arbeid utført av

KBO AS (2016) og Trygg Elektriske (2024)

Filer

5S Risikovurdering og sluttkontroll (lav risiko).pdf

11.1

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

☐ Nei☒ Ja

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 er gjort kontroller i regi av borettslag.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja

Initialer selger: KN, PN

Document reference: 1006250113

66

67

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

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

Beskrivelse

Nye vinduer er diskutert i en del år. For noen få år siden ble alle vinduer overhalt og malt utvendig. Husker ikke hvilket selskap som utførte dette.

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

Document reference: 1006250113

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006250113

Initialer selger: KN, PN

3

68

Initialer selger: KN, PN

4

69

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristine Nordkvelle	013eec652b8bd574d473a39c19d891d216ee54a0	10.06.2025 11:57:27 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Patrick Nordkvelle	20475537a01bc33ce3dd59ce23b957af1937cac7	02.06.2025 14:01:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006250113



Vår dato.:
3. juni 2025
Vårt oppdragsnr.:
E20250912

Vår ref.:
50/2/
Deres.ref.:
1006250113

Gabrielsen & Partners AS (A)
PB 6503 Rodeløkka
0501 OSLO

E- post: teoline.jakobsen@aktiv.no
Tlf./Mobil: 456 00 226

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV AKSJE I BOLIGAKSJESELSKAP

BOLIGAKSJESELSKAP:
AKSJENUMRE:
EIER(E):

Aksjeselskapet Jørgen Løvlandsgate 25
3-5, 59-61
Patrick Nordkvelle
Kristine Nordkvelle

Heftelser med prioritet: Noteres av OBF.

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Forkjøpsrettavklaring/styregodkjenning, se bolig-opplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks.

NB: Hvis kjøper(e) ikke skal bebo leiligheten, ber vi om å få opplyst navn på vedkommende som skal bebo leiligheten samt adresse til kjøper. Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Boligopplysninger: p.t.	kr 4 242	(kr 3 393 + mva.	kr 848).
Eierskiftegebyr for selger er	kr 6 570	(kr 5 256 + mva.	kr 1 314).
Eierskiftegebyr for kjøper er	kr 1 555	(kr 1 244 + mva.	kr 311).
Notering av pant	kr 3 708	(kr 2 966 + mva.	kr 742).
Notering av urådighet	kr 3 708	(kr 2 966 + mva.	kr 742).

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

Ved betaling av ovennevnte gebyrer bes vedlagte faktura med kid benyttes. Konto for gebyrer er 1503 16 87486. Betaling uten KID resulterer i lengre saksbehandlingstid.

Med vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss
Pantattest

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



Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning

☐ Boligselskapets navn

☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer

☐ Deres ref

☐ Vår ref

☐ Kjøpesum uten fellesgjeld

☐ Planlagt overtagelsesdato

☐ Akseptdato

☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)
2. Styregodkjenning og forkjøpsrett

☐ Forkjøpsrett skal utlyses

☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares

☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser

☐ Kjøper skal kun styregodkjennes

☐ Styret skal kun informeres
3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper

☐ Navn

☐ Fødselsnummer

☐ Adresse

☐ Telefon

☐ E-post

☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis
4. Kontaktinformasjon selger / medeier

☐ Navn

☐ Ny adresse

☐ Telefon

☐ E-post
5. Oppgjørsansvarlig

☐ Navn på oppgjørsansvarlig

☐ Telefon

☐ E-post
6. Annet

☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.

☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

**Aksjeselskapet Jørgen
Løvlandsgate 25**

Generalforsamling 2025

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Mandag 28.04.2025, kl 17:00

Sted: Vågebyveien 23

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Kundesenteret

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styretjlg25@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Aksjeselskapet Jørgen Løvlandsgate 25 mandag 28.04.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Generalforsamling i Aksjeselskapet Jørgen Løvlandsgate 25

Mandag 28.04.2025, kl 17:00
Vågebyveien 23

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i
Aksjeselskapet Jørgen Løvlandsgate 25

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak navnefortegnelse
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2024
- 3.2 Disponering av årets resultat
- 3.3 Revisjonsberetning
- 3.4 Orientering om budsjett for 2025
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 65 000.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om rør frakoblet kum ved porten

Takkrennerør som renner ned langs bygget ved porten og ned i bakken er ikke koblet på kummen som ligger under bakken i inngangspartiet av porten. Videoopptak fra røret viser at det er tett og når det kommer store vannmasser vil vannet som renner under bakken dra med seg fyllmasse. Det resulterer i at innkjørselen siger på venstre side når man går inn i porten.

Styret er i kontakt med firma som kan grave opp og hekte røret på kummen, fylle på med fyllmasse, og rette opp bakken slik at innkjørselen blir rett. Det er ikke ønskelig at bakken og bygget skal sige og det er å forvente mer styrtregn.

4.2 Prioritering av vedlikehold fremover

Det ble i 2012 utført en tilstandsvurdering av bygget og flere av vedlikeholdstiltakene som ble foreslått der er utført.

Styret skal jobbe med å se på denne rapporten og legge en ny vedlikeholdsplan for de neste årene, slik at arbeidet for de kommende styrene kan jobbe ut ifra dette.

Det er flere behov for vedlikehold, f.eks. vinduer og drenering rundt bygget.

4.3 Søkt midler om utbant hagebruk

Styret har søkt penger fra Oslo kommune om å oppgradere hagen og få utført mer urbant hagebruk. Oslo kommune har enda ikke behandlet søknaden, enda det var søknadsfrist 10. januar.

4.4 Bygget er 100 år neste år

Styret planlegger en markering for å feire at bygget vårt er 100 år i 2026. Om noen har ideer til hvordan dette kan markeres, ta gjerne kontakt med styret.

5. Forslag

5.1 Aksjekapitalutvidelse mot Janne Mikkelsen - del 2

På den Ordinære Generalforsamlingen ifjor, 08.05.2024 gjorde generalforsamling følgende vedtak;

5.1 . Aksjekapitalutvidelse mot Janne Mikkelsen

Vedtaket som ble vedtatt:

Generalforsamlingen vedtar at Styret gis fullmakt til å inngå Avtale med Janne Mikkelsen om utvidelse av aksjekapitalen, vedtektsendring, og arealutvidelse på loftet slik det fremgår av Avtalen vedlagt innkallingen til Generalforsamlingen. Generalforsamlingen vedtar ugjenkallelig at Aksjeselskapet Jørgen Løvlands gate 25 forplikter seg til å vedta en fremtidig aksjekapitalutvidelse rettet mot Janne Mikkelsen herunder endring av Vedtektene pkt 2.1 slik det er beskrevet i Avtalen og innkallingen til Generalforsamlingen.

28 aksjer stemte for, 6 aksjer stemte mot. *Forslaget ble vedtatt.*

Det som skal vedtas på årets ordinære generalforsamling:

Avtalen mellom aksjelaget og Mikkelsen er nå signert (vedlagt innkallingen), og det er klart at utbygger vil få rammetillatelse fra Plan- og bygningsetaten. Med det kan aksjekapitalutvidelsen vedtas endelig.

Vedlegg:

- 1. Signert kjøpekontrakt
- 2. Verditakst
- 3. Planskisse

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å øke aksjekapitalen ved å utstede 2 nye aksjer, aksje nr 113 og 114 hver pålydende kr 1 000, til overkurs, totalt kr 1 176 000. Aksjekapitalutvidelsen, tegnes under generalforsamlingen, og forfaller til betaling senest innen 3 uker etter generalforsamlingens eventuelle vedtak. Aksjeselskapet Jørgen Løvlands gate 25 skal være berettiget til å disponere over det innbetalte beløpet før aksjekapitalutvidelsen er registrert i Foretaksregisteret. Aksjekapitalutvidelsen rettes mot Janne Mikkelsen.

Janne Mikkelsen tegner seg for aksjekapitalutvidelsen.

Generalforsamlingen vedtar å endre vedtektene punkt 2.1
Aksjer, til:

"Selskapets aksjekapital er kr 114 000 fordelt på 114 aksjer a
kr 1 000, fullt innbetalt og pålydende navn.

Aksjonær som innehar en post på 6 aksjer skal ha bruksrett til
en leilighet med opprinnelig 3 rom og kjøkken, eller opprinnelig
2 rom og kjøkken når posten består av 4 aksjer. Aksjeposten
16-17, 72-73 og 113-114 gir bruksrett til leilighet med
utbygget loft. Kun fysiske personer kan være aksjeeiere, og
ingen kan eie mer enn en aksjepost.

Flere personer kan eie en aksjepost sammen. Dersom en av
disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er
overlatt til de som bor, og man må følge reglene om overlating
av bruk, se punkt 3.

Aksjer i en post kan kun overdras samlet og kun sammen med
bruksretten til den tilhørende leilighet."

Styremedlem, Kari L Flood Johannesen
Styremedlem, Jo Adrian Haavind
Varamedlem, Janne Hillestad Mikkelsen

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Kristine er inne i sin 4. periode som styreleder (har ett år igjen av denne perioden),
og kommer til å gå av som leder i 2026.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Jo Adrian Haavind

Kari Lovise Flood Johannessen - men skal dessverre flytte så hennes styreverv er på
valg.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Janne Hillestad Mikkelsen

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som
er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 04.03.2025

Styret i Aksjeselskapet Jørgen Løvlandsgate 25

Styreleder, Kristine Nordkvælle

ÅRSMELDING 2024



Årsmelding 2024 for Aksjeselskapet Jørgen Løvlandsgate 25

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Kristine Nordkvelle
Styremedlem, Kari L Flood Johannesen
Styremedlem, Jo Adrian Haavind
Varamedlem, Janne Hillestad Mikkelsen

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på styretjlg25@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Aksjeselskapet Jørgen Løvlands gate 25

Aksjeselskapet Jørgen Løvlands gate 25 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 933675823. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 24 boligenheter og ingen andre enheter.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Askjelaget har avtale med renholdstjeneste med Vaktmester Andersen. Renholdet skjer en gang i måneden, da vaskes oppgangene.

Aksjonærer oppfordres til å koste inngangsparti innimellom med kost og brett som står der når det er mye grus/blader/rusk inne.

Bredbånd, kabel-tv

Aksjeselskapet Jørgen Løvlands gate 25 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv til bygget.

Aksjonærene lager selv avtale med Telia om den pakken med bredbånd og TV de selv ønsker. Denne pakken betaler aksjonærene selv for.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør og kjeller (systemnøkler) krever rekvisisjon av styreleder, og kan bestilles via Jernia Torstensen på Carl Berner.

Nøkler og skilt til postkasser er aksjonærenes eget ansvar.

Skilt til ringeklokker på porttelefonene fikses av styret (printes med en Dymo-maskin).

Aksjonærene må selv si ifra hva det skal stå på sin ringeklokke.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

Aksjelaget har avtale med Alfa Brannvern om årlig service og kontroll på brannvarslingsanlegget.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Aksjeselskapet Jørgen Løvlands gate 25, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Det har vært internkontroll av brannvernsutstyr og branntavler utført av Alfa Brannvern

Forsikring

Eiendommen til Aksjeselskapet Jørgen Løvlandsgate 25 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82126419.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne

innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2021:

- Maling og renovering av vinduer utvendig

2022:

- Ventilasjonsrens i alle ventilasjonskanaler og beregning av kvalitet på inneklima

2023:

- Ikke utført store vedlikeholdsprosjekter

2024:

- Ikke utført store vedlikeholdsprosjekter

Det er flere vedlikeholdsbehov, dette skal de fremtidige styrene arbeide med å prioritere de neste årene slik at stort etterslep på vedlikehold unngås så langt det er mulig.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt flere møter, vært en del mailutveksling og håndtering av saker og hendelser som har skjedd fortløpende.

Styret har i perioden hatt blant annet hatt fokus på mindre vedlikehold (dørpumper og låser), snømåking, gressklipping, rydding i avfallsskur, renhold i fellesvaskeri, skifting av lyspærer, arrangering av dugnader og sommerfest.

08.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Aksjeselskapet Jørgen Løvlandsgate 25

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 338 876	1 287 996	1 338 953	1 418 406
Sum		1 338 876	1 287 996	1 338 953	1 418 406
Sum		1 338 876	1 287 996	1 338 953	1 418 406
Forretningsførsel og revisjon	2	101 092	93 371	86 000	98 300
Lønn og honorar	3, 4	74 165	57 050	57 050	74 165
Vedlikehold	5	113 526	115 547	100 000	130 000
Eksterne tjenester	6	52 215	40 048	0	0
Kabel-tv og bredbånd		158 227	150 552	156 000	162 000
Forsikring		156 251	147 479	160 000	169 000
Kommunale avgifter		384 775	329 534	395 000	430 000
Brensel og strøm		28 324	29 266	25 000	23 000
Andre driftsutgifter	7	48 360	50 633	20 000	20 000
Avskrivninger		6 238	0	0	0
Sum		1 123 174	1 013 480	999 050	1 106 465
Driftsresultat før individuell innbetaling		215 702	274 516	339 903	311 941
Driftsresultat etter individuell innbetaling		215 702	274 516	339 903	311 941
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	2	50 764	42 285	40 000	40 000
Renteinntekter	8	32 656	25 939	3 000	5 000
Rentekostnad	9	270 883	230 668	257 359	262 759
Andre finansposter	10	-13 923	-13 071	-10 000	-14 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-173 540	-149 373	-204 359	-203 759
Arsresultat	11	42 161	125 143	135 544	108 182
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-75 860	-84 563	-77 793	-80 357
Andre endringer i disponible midler	11	6 238	0	0	0
Endring i disponible midler	11	-27 460	40 580	57 751	27 825

Årsregnskap 2024 - Balanse			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	17	617 611	623 849
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		620 211	626 449
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 095	0
Til gode av forretningsfører		400	0
Forskuddsbetalte kostnader	13	338 063	314 478
Andre fordringer		0	12 629
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		815 265	819 065
Sum omløpsmidler		1 157 823	1 146 173
SUM EIENDELER		1 778 033	1 772 622

Årsregnskap 2024 - Balanse			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Aksjekapital	14	112 000	112 000
Annen egenkapital 1.1		-2 625 765	-2 750 908
Årets resultat	11	42 161	125 143
Sum egenkapital	15	-2 471 604	-2 513 765
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	3 977 304	4 053 164
Sum langsiktig gjeld		3 977 304	4 053 164
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 545	5 839
Gjeld til forvaltningsklient		1 282	882
Leverandørgjeld		182 290	158 780
Påløpne renter		12 470	12 271
Annen kortsiktig gjeld		61 747	55 451
Sum kortsiktig gjeld		272 333	233 223
Sum gjeld		4 249 637	4 286 387
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 778 033	1 772 622

Oslo 31.12.24
Styret i Aksjeselskapet Jørgen Løvlandsgate 25

Sted: _____, dato: _____

Kristine Nordkvelle
Styreleder

Jo Adrian Haavind
Styremedlem

Kari L Flood Johannesen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Klassifisering og vurdering av balanseposter: Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede. Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	989 196	1 007 916	989 201	1 060 665
3607 Renter og avdrag	335 088	265 488	335 152	343 149
3608 Inntekt diverse tillegg	14 592	14 592	14 600	14 592
Sum	1 338 876	1 287 996	1 338 953	1 418 406

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	8 000	7 063	7 000	8 300
Forretningsførerhonorar	65 154	64 188	64 000	66 000
Aksjeutbytte fra OBF	-50 764	-42 285	-40 000	-40 000
Annen regnskapsførsel	27 938	22 120	15 000	24 000
Sum	50 328	51 086	46 000	58 300

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon. Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	65 000	50 000	50 000	65 000
Arbeidsgiveravgift	9 165	7 050	7 050	9 165
Sum	74 165	57 050	57 050	74 165

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	22 819	100 000	100 000	130 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	12 540	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	11 917	9 078	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	66 250	6 469	0	0
Sum	113 526	115 547	100 000	130 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	23 246	25 117	0	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	14 931	0	0
6725 Juridisk rådgivning	21 000	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	7 969	0	0	0
Sum	52 215	40 048	0	0

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 136	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	867	1 298	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	5 641	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 037	3 657	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	8 921	9 287	0	0
7790 Andre driftskostnader	27 765	29 826	20 000	20 000
Sum	48 360	50 633	20 000	20 000

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	32 379	25 939	3 000	5 000
8059 Andre renteinntekter	276	0	0	0
Sum	32 656	25 939	3 000	5 000

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8145 Lånenr 8398.72.10950	270 883	230 668	257 359	262 759
Sum	270 883	230 668	257 359	262 759

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Utbytte forsikring	-13 923	-13 071	-10 000	-14 000
Sum	-13 923	-13 071	-10 000	-14 000

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	912 950	872 370
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	42 161	125 143
Tilbakeføring avskrivninger	6 238	0
Avdrag langsiktig lån	-75 860	-84 563
Endring av bygningsverdi	-6 238	0
B. Årets endring i disponible midler	-27 460	40 580
C. Disponible midler 31.12	885 490	912 950

Note 12 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1300 Investeringer i OBF AS	2 600	2 600
Sum	2 600	2 600

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	175 720	156 251
1749 Forskuddsbetalte kostnader	162 343	158 227
Sum	338 063	314 478

Note 14 - Aksjekapitalen

Selskapets aksjekapital er kr 112 000 fordelt på 112 aksjer á kr 1 000, fullt innbetalt og pålydende navn.

Note 15 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette aksjeselskapet ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av aksjeselskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 16 - Lån

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Formål:	Refinansiering av lån 8398.71.46918 og 8398.71.55283, samt opplåning til vedlikehold av vinduer.
Lånenummer:	83987210950
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.75 %
Beregnet innfridd:	15.02.2047
Opprinnelig lånebeløp:	4 230 000
Lånesaldo 01.01:	4 053 164
Avdrag i perioden:	75 860
Lånesaldo 31.12:	3 977 304
Saldo 5 år frem i tid:	3 515 054

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987210950	1	215 992	215 992
	4	210 415	841 660
	4	197 229	788 916
	15	142 049	2 130 735

Note 17 - Eiendeler

	Eiendel som avskrives over 100 år
Anskaffelseskost pr.01.01 :	623 849
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	623 849
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	6 238
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	617 611
Årets avskrivninger :	6 238
Antatt levetid i år :	100

Resultat og balanse med noter for Aksjeselskapet Jørgen Løvlandsgate 25.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Aksjeselskapet Jørgen Løvlandsgate 25		
Styreleder	Kristine Nordkvelle (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Kari L Flood Johannesen (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Jo Adrian Haavind (sign.)	08.04.2025



Aksjeselskapet Jørgen Løvlandsgate 25 – Revisjonsberetning 2024

Til generalforsamlingen i
Aksjeselskapet Jørgen Løvlandsgate 25

Uavhengig revisors beretning for år 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Aksjeselskapet Jørgen Løvlandsgate 25 som viser et overskudd på kr. 42 161. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. april 2025

Alpha Revisjon AS

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

Kallasten, Bjørn Kristian



Data og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

08.04.2025 16:00:34

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL 2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Aksjeselskapet Jørgen Løvlandsgate 25 mandag 28.04.2025 kl. 17:00 - Vågebyveien 23.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Aksjeselskapet Jørgen Løvlandsgate 25

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Johannes Aune (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 8 aksjeeiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 38 av 112 aksjer representert.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Kristine Nordkvælle valgt.

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Protokoll fra generalforsamling 2025 - Aksjeselskapet Jørgen Løvlandsgate 25.

Side 1/4

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 65 000.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om rør frakoblet kum ved porten

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Prioritering av vedlikehold fremover

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.3 Søkt midler om utbant hagebruk

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.4 Bygget er 100 år neste år

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Aksjekapitalutvidelse mot Janne Mikkelsen - del 2

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å øke aksjekapitalen ved å utstede 2 nye aksjer, aksje nr 113 og 114 hver pålydende kr 1 000, til overkurs, totalt kr 1 176 000. Aksjekapitalutvidelsen, tegnes under generalforsamlingen, og forfaller til betaling senest innen 3 uker etter generalforsamlingens eventuelle vedtak. Aksjeselskapet Jørgen Løvlands gate 25 skal være berettiget til å disponere over det innbetalte beløpet før aksjekapitalutvidelsen er registrert i Foretaksregisteret. Aksjekapitalutvidelsen rettes mot Janne Mikkelsen **og Michael Goldin.**

Janne Mikkelsen og Michael Goldin tegner seg for aksjekapitalutvidelsen.

Generalforsamlingen vedtar å endre vedtektene punkt 2.1 Aksjer, til:

"Selskapets aksjekapital er kr 114 000 fordelt på 114 aksjer a kr 1 000, fullt innbetalt og pålydende navn.

Aksjonær som innehar en post på 6 aksjer skal ha bruksrett til en leilighet med opprinnelig 3 rom og kjøkken, eller opprinnelig 2 rom og kjøkken når posten består av 4 aksjer. Aksjeposten 16-17, 72-73 og 113-114 gir bruksrett til leilighet med utbygget loft. Kun fysiske personer kan være aksjeeiere, og ingen kan eie mer enn en aksjepost.

Flere personer kan eie en aksjepost sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene om overlating av bruk, se punkt 3.

Aksjer i en post kan kun overdras samlet og kun sammen med bruksretten til den tilhørende leilighet."

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Styreleder var ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Jo Adrian Haavind

Vedtak:
Kari Lovise Flood Johannessen trakk seg fra vervet grunnet flytting.

Martin Wahl ble valgt som styremedlem for 2 år. Valgt ved akklamasjon.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Janne Hillestad Mikkelsen ble valgt for 1 år. Valgt ved akklamasjon.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 17.52.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Kristine Nordkvelle, 1 år igjen
Styremedlem, Jo Adrian Haavind, 1 år igjen
Styremedlem, Martin Wahl, for 2 år
Varamedlem, Janne Hillestad Mikkelsen, for 1 år

Protokoll for Aksjeselskapet Jørgen Løvlandsgate 25		
Dokumentet er signert elektronisk av:		
Møteleder	Johannes Aune (sign.)	02.05.2025
Protokollvitne	Kristine Nordkvelle (sign.)	29.04.2025

VEDTEKTER FOR AKSJESELSKAPET JØRGEN LØVLANDS GATE 25

Etter aksjeloven av 13. juni 1997 nr 44 og burettslagsloven av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Selskapets firma og formål

Selskapets navn er Aksjeselskapet Jørgen Løvlands gate 25 . Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets formål er å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom.

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være aksjeeier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

2.1 Aksjer

Selskapets aksjekapital er kr 112.000.-, fordelt på 112 aksjer á kr 1000, fullt innbetalt og pålydende navn.

Aksjonærer som innehar en post på 6 aksjer skal ha bruksrett til en leilighet med opprinnelig 3 rom og kjøkken, eller opprinnelig 2 rom og kjøkken når posten består av 4 aksjer. Kun fysiske personer kan være aksjeeiere, og ingen kan eie mer enn en aksjepost.

Flere personer kan eie en aksjepost sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

Aksjer i en post kan kun overdras samlet og kun sammen med bruksretten til den tilhørende leilighet.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye aksjeeiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt.

Den forrige aksjonæren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny aksjonær, vil aksjeselskapets forretningsfører beregne seg et gebyr av avhender eller den som erverver aksjen.

3 Utøvelse av boretten

3.1 Aksjeeierens rett til bruk

Hver aksjepost gir boret, altså enerett til bruk av en bolig i selskapet, og rett til å bruke felles-arealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre der-som:

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjenes-te, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstands-felleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søk-naden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeierens bruk

Aksjeeieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjeeiere. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en aksjeeier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nek-tes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (aksjeeieren har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende

konstruksjoner. Aksjeeieren har ansvar for vedlikehold og utskifting av alle komponenter i sikringsskap inkl. hovedbryter og ledninger. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige aksjeeier.

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av boligen. Selskapet har ansvar for ledningsanlegget frem til hovedsikring i beboerens sikringsskap.

Aksjeeieren skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeieren selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Ved endring av bærevegg i leilighet plikter aksjeeier først å informere styret. Videre Plikter aksjeeier å engasjere statiker for å få målt bæreevnen. Rapport fra statiker Skal fremlegges styret for endelig godkjenning av tiltak. Endringsarbeider kan ikke igangsettes før godkjennelse fra styret og tillatelse fra Plan og bygningsetaten foreligger. Alle kostnader forbundet med endring av bærevegg tilfaller aksjeeier.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom aksjeeierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av de opprinnelige vedtekter/leiekontrakter/selskapsavtaler, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av bo-ligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksje-eier, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av aksjeeierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjeeier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke over-stige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangs-dekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, eller tidligere dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjeposten. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eien-dommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangssalgbyrdesloven § 13. Krav om fravi-kelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling og styre

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksje har en stemme, med mindre annet følger av lov eller vedtektene. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Aksjeeier har rett til å ta med en rådgiver, og gi denne talerett.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse med varsel på minst en uke. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamling som det er meldt skriftlig fra om til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkalling allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en aksjeeier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at ting-retten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest en uke før generalforsamlingen sendes til alle aksjeeiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

Hver aksje gir en stemme.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som følger av aksjeloven av 13. juni nr 44 1997 (§§ 5-18, 5-19 og 5-20) eller disse vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fast-satt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsamlingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningene.

Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene og oppbevares på be-tryggende måte.

Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

7.8 Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av tre faste medlemmer. Styrets leder velges særskilt av generalforsamlingen. Styret kan videre bestå av inntil to varamedlemmer. Styremedlemmer og varamedlemmer må være aksjonærer og beboere, eller ektefelle til noen av disse, i selskapets eiendom. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

Styret skal for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

7.10 Styrets saksbehandling

Styret skal behandle saker i møte, med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.

Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som behandles uten møte. Styremedlemmene og forretningsfører kan kreve møtebehandling. Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styrelederen, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve at styret behandler bestemte saker.

Styret kan treffe beslutning når mer enn halvdelen av medlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen, om ikke strengere krav er fastsatt i vedtektene. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen forfall og det finnes varamedlem, skal varamedlemmet innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige styremedlemmer. Strengere stemmeregler kan fastsettes i vedtektene.

7.11 Forretningsfører

Selskapet skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.12 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.

Et styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetsstillelse for egen gjeld

8 Revisjon

8.1 Revisjon

Selskapet skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

HUSORDENSREGLER FOR AS JØRGEN LØVLANDS GATE 25

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 Generelt

Leiligheten skal brukes til beboelse, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller ulempe.

1.2 Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det generer naboene.

Det er ikke tillatt å banke eller bruke drill, slagbor o. l. før kl. 08:00 og etter kl. 21:00 i helgene 10.00 og 19.00

Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet i leiligheten utover kl. 23, skal beboerne av de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.

1.3 Økonomisk Virksomhet

For økonomisk virksomhet i leiligheten som kan medføre sjenanse for andre beboere, må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret.

1.4 Innvendig vedlikehold

Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte leilighetseier. Dette inkluderer også vannkraner, wc, vaskemaskin, varmtvannsbereder, oppvaskmaskin og synlig rørledninger og avløpsrør.

1.5 Vasker og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til wc må bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Skyll vasker og sluk en gang i mellom med kaustisk soda, salmiakk eller annet middel som løser opp fett og belegg og hindrer tilstopping.

1.6 Frostskader

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e. l . er leilighetseieren ansvarlig for.

1.7 Lekkasjer og stoppekraner

Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle e. l . rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er.

1.8 Elektriske anlegg

Det er den enkelte beboers ansvar å holde elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

1.9 Felles antenne/kabel-anlegget

Fellesantenneanlegget skal benyttes i henhold til instruks fra antenneselskapet.

Følgende refereres fra avtale med antenneselskapet:

- a) Kun godkjente kabler skal anvendes mellom antennekontakt og radio-TV-apparat. Dette er en forutsetning for at anlegget skal virke tilfredsstillende.

- b) Apparatene må ikke jordes til varmerør, etc., men kun tilkobles antenneanlegget forskriftsmessig.
- c) Inngrep i antennekontakten eller det faste ledningsopplegget er ikke tillatt.

1.10 Lufting
Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren.

Vinduene i oppgangene og takluker må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det etter kort tid igjen blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer.

1.11 Tørring, lufting, risting av tøy
Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller balkonger.

Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå på gårds plass ved tørkestativet.

Eventuell klestørk på balkonger må ikke henges slik at den er synlig fra fellesarealene.

På søn- og helligdager må tøy ikke henge ute til tørk. Dette gjelder også banking av tepper, møbler, etc.

1.12 Røykvarsler og brannslukningsutstyr
Den enkelte leilighetseier og beboer er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessig røykvarsler og brannslukningsapparat, og nødvendig vedlikehold av disse. Styret tilbyr en årlig kontroll av disse gjennom en samarbeidspartner

1.13 Grilling
Grilling er kun tillatt i bakgården.

2. UTLEIE (UTLÅN) AV LEILIGHETEN

2.1 Søknad
Søknad om utleie eller utlån må på forhånd sendes styret, og kan ikke iverksettes før godkjenning foreligger. Dette for at styret til enhver tid skal ha oversikt om hvem som bor i huset.

Søknad gjelder for en periode av inntil 12 måneder av gangen.

2.2 Ansvar
Både leilighetseieren og leietakeren har ansvaret overfor boligselskapet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren. Dette gjelder både ved utleie av hele eller en del av leiligheten. Leilighetseieren er ansvarlig overfor boligselskapet for at leietager er kjent med og overholder, de til enhver tid gjeldende, husordensreglene og vedtektene.

Leilighetseieren er ansvarlig for at styret til enhver tid har oppdatert kontaktinformasjon om leietager.

3. LEILIGHETEN UTVENDIG

3.1 Ensartet fasade
Alle utvendige endringer og vedlikehold ivaretas av styret.

3.2 Balkonggulv
Balkonggulv må holdes så pass rene at smuss ikke renner nedover gården.

Har leiligheten egen veranda, plikter beboeren å fjerne snø og is på denne. Hvis dette ikke utføres, blir han ansvarlig for skade som måtte oppstå. Under snørydding er den enkelte beboer ansvarlig for å påse at ingen blir skadet.

4. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

4.1 Fellesrom
Fellesrom benyttes av beboerne i tur og orden etter selskapets nærmere bestemmelser.

4.2 Trappeoppganger, felles kjeller- og loftsom
Sykler, kjelker, ski, sparkstøttinger, o. l. må ikke settes eller lagres på uvedkommende steder, som f.eks. i trappeoppgangene, kjellerganger eller loftsrom, heller ikke fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål, men på anviste områder eller i egen bod. Sykler skal lagres i egen bod utenfor sykkelsesong.

Barnevogn kan dog settes i utgangsplanet i trappeoppgangen. Det oppfordres til samarbeid og enighet i oppgangene i forbindelse med dette.

4.3 Trappevask
Trappeoppganger og repos skal av beboerne gjøres rene i tur og orden etter selskapets bestemmelser, om ikke det selv sørger for disse arbeider mot fordeling av utgiftene.

4.4 Bruk av åpen flamme
Bruk av åpen flamme i boder, kjeller og loft er ikke tillatt.

4.5 Barns lek
Trappeoppganger, kjeller, loft, fellesrom og vaskeriet må ikke brukes av barn til lek. Påse at barn ikke skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg.

4.6 Avfall, tilsmussing
Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper e.l. på eiendommens fellesarealer.

Uten selskapets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså male vinduer og vegger, sette opp skilter, flaggstenger, antenner etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten.

4.7 Rengjøring etter tilsmussing
Ved tilsmussing i trappeoppganger, kjeller, loft, fellesrom og vaskeriet ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg (for eksempel ved oppussing, flytting, ev. husdyrhold).

4.8 Vaskeriet
Vaskeriet skal kun brukes i hht. gjeldende regler. Se oppslag ved vaskeriet.

5. DØRER

5.1 Låsing av dører
Ytterdørene og alle dører i kjeller skal holdes låst. Ingen uvedkommende må slippes inn.

5.2 Melding om skader på dører eller låser
Dersom dører eller porter ikke går i lås, må beskjed gis til styret.

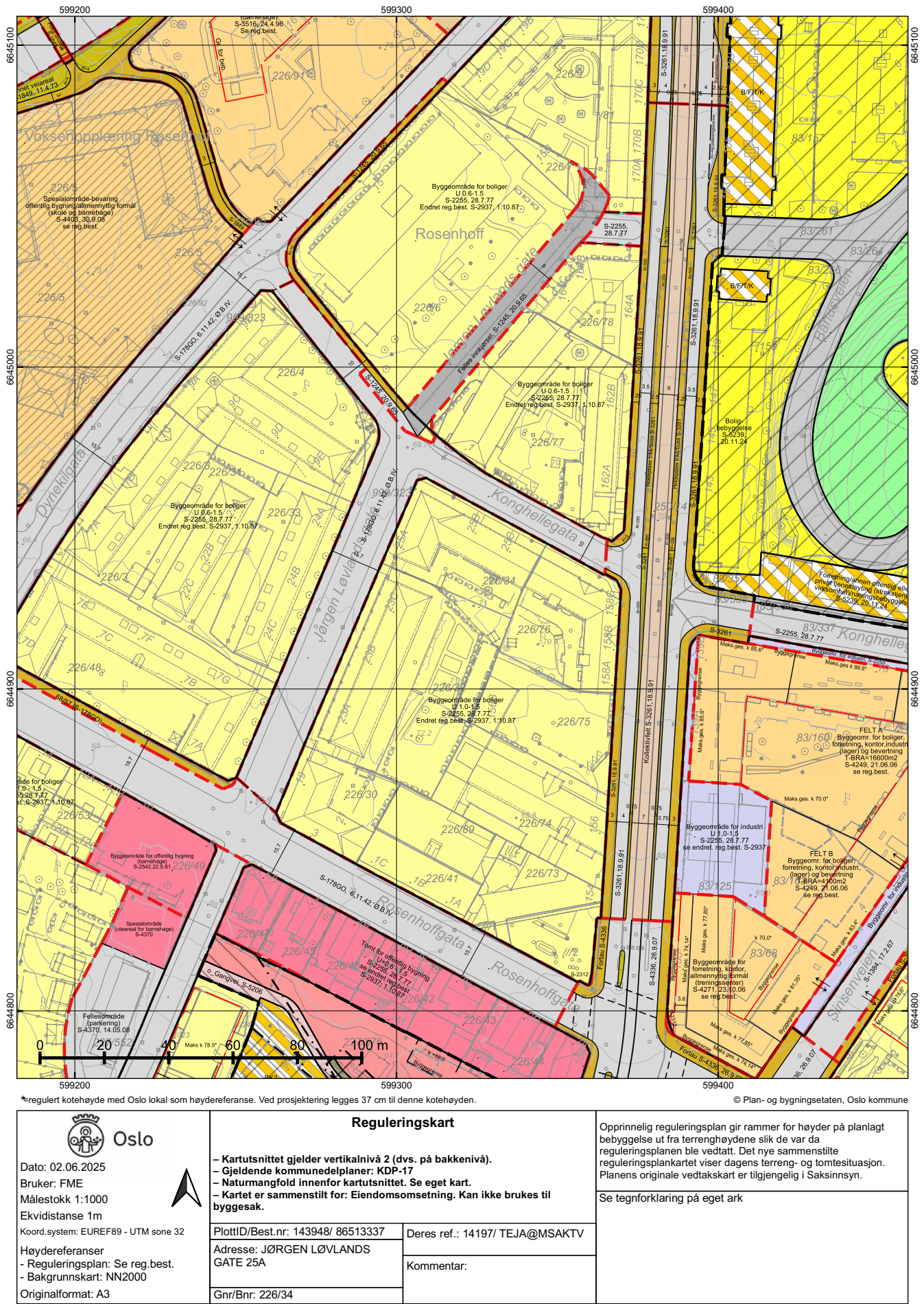
6. BRUK AV FELLESAREAL UTVENDIG

6.1 Gårdsrom
Biler må ikke parkeres i gårdsrom, kun korte stopp for av- og pålessing er tillat. Biler må heller ikke være til hinder for søppeltømming, snømåking eller vanlig ferdsel. Brudd på dette kan medføre borttauing av kjøretøy på eiers bekostning og risiko

- 6.2 **Vegetasjon og beplantning**
Vegetasjon og beplantningen må vernes, slik at man ikke bryter kvister eller på annen måte skader omgivelsene.
All endring av vegetasjon og beplantning skal avklares med hagegruppa.
- 6.3 **Søppelcontainere**
Større ting som kastes i søppelcontainere må presses sammen til et minimum, eventuelt kappes opp i mindre biter. Papir og papp-avfall kastes i egen container. Pappesker eller lignende må presses sammen.
- 6.4 **Annet søppel**
Avfall som ikke kan plassers i søppelcontainerne må leilighetseieren selv sørge for å få borttransportert.
7. **HUSDYRHOLD**

7.1 **Tillatelse til husdyrhold**
Tillatelse kan gis, ved særskilte grunner, ved søknad om dette til styret. Husdyrhold kan ikke iverksettes før søknad er godkjent og kontrakt er signert.
Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom det kan medføre sjenanse for andre.
Grøntanlegget/gårdsrom skal ikke benyttes som luftegård for hunder, katter, etc.
Dyrene må føres i bånd på boligselskapets eiendom. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på selskapets fellesareal. (I tilfelle må dette fjernes umiddelbart).
Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre såvel selskapets eiendom som en enkelt leilighetseiers eiendom.
8. **ANSVARSFORHOLD**
Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på boligselskapets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av ham selv eller den/noen han har gitt adgang til eiendommen.

Gjelder fra 30. mai 2006



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel

71 - Felles parkering

110 - Bolig m.tilh. anlegg

140 - Bolig/forr./kontor

141 - Forr./kontor/offentlig

149 - Offentlig/allmennyttig

150 - Industri m.tilh.anlegg

160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg

168 - Barnehage m.tilh.anlegg

170 - Privat institusjon

310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

311 - Annet veiareal

312 - Fortau

314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi

315 - Kollektivfelt/kollektivgate

317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- Grense for bebyggelse

Byggegrense

Bygningens avgrensing i beb. plan

Byggegrense

Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- 1110 - Boligbebyggelse

1161 - Barnehage

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

2010 - Veg

2016 - Gangveg/gangareal/gågate

2019 - Annen veggrunn - grøntareal

3040 - Friområde
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig
- RbBevaringGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

RpSikringSone

RpSikringGrense
- 70 - Felles avkjørsel

311 - Annet veiareal

312 - Fortau

317 - Offentlig gang-/sykkelvei

913 - Formålgrensning

930 - Reguleringslinje

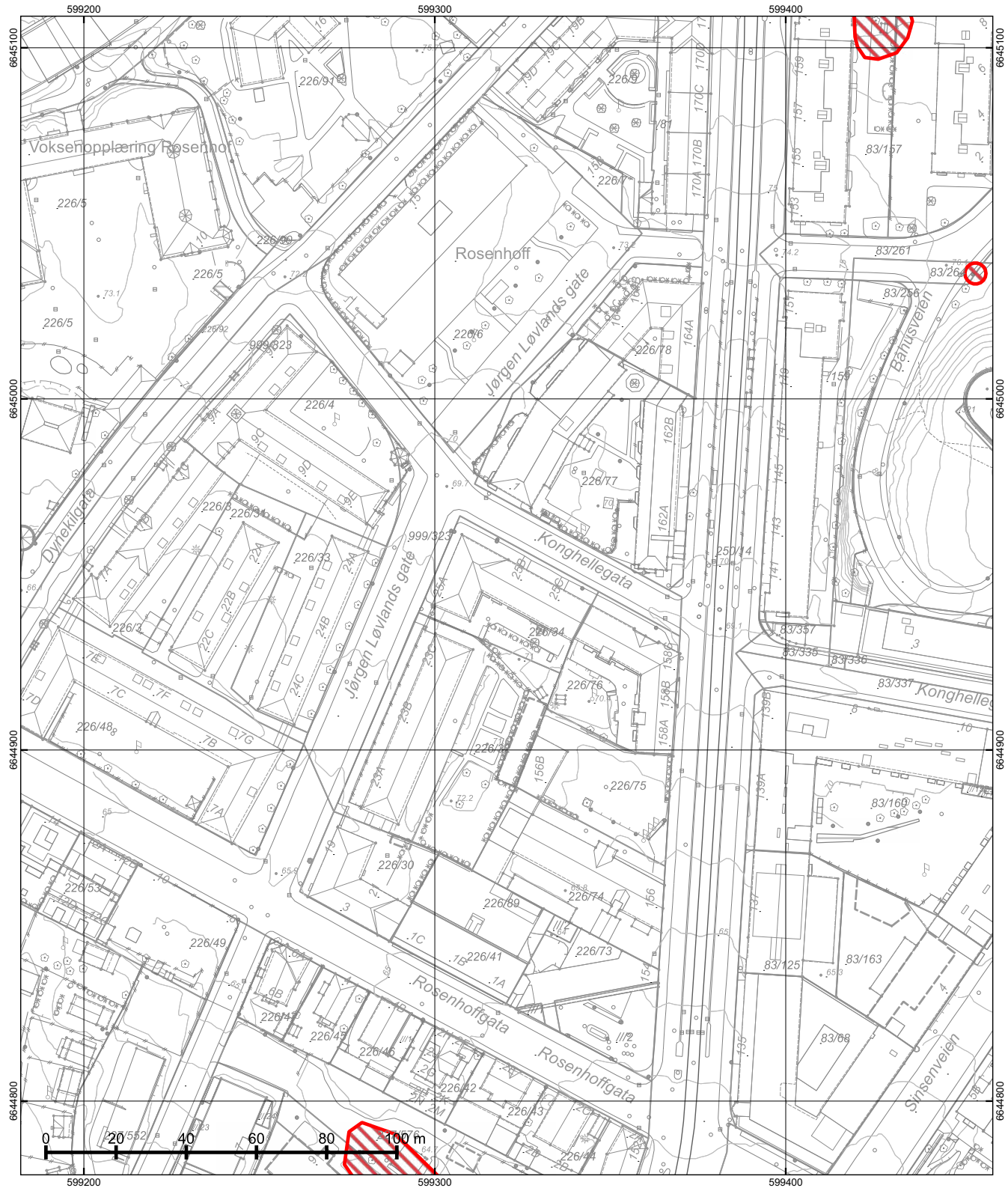
934 - Regulert trikkespor

936 - Regulert fotgjengerovergang

964 - Regulert u-gradgrense

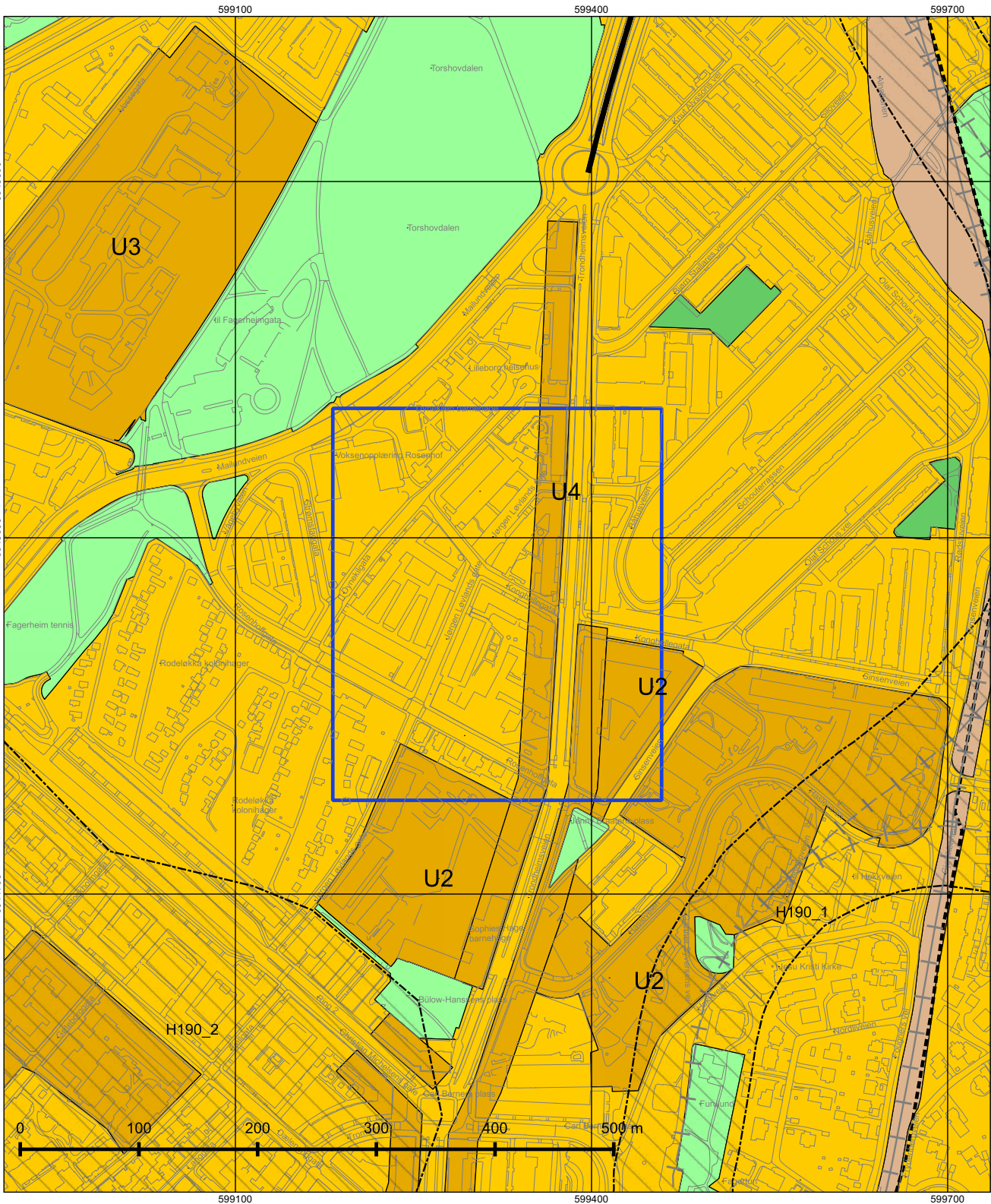
Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)

Plangrense (ny lov)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 02.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 143948/ 86513337 Adresse: JØRGEN LØVLANDS GATE 25A Gnr/Bnr: 226/34	Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV Kommentar:	



**Oslo**

Dato: 02.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143948/86513337
Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled

Fjernveg (tunnel)

Fjernveg

Markagrense

Plangrense

Sporveg (tunnel), fremtig

Sporveg (tunnel), eksisterende

Sporveg, eksisterende

Sporveg, fremtidig

Jernbane (tunnel), fremtidig

Jernbane (tunnel), eksisterende

Jernbane, eksisterende

Turvei

Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

T-banestasjon (ikke juridisk)

Jernbanestasjon (ikke juridisk)

Banetrase (ikke juridisk)

Fjordtrikk (ikke juridisk)

Samferdsel (ikke juridisk)

Eksisterende kollektivknutepunkt

Fremtidig kollektivknutepunkt

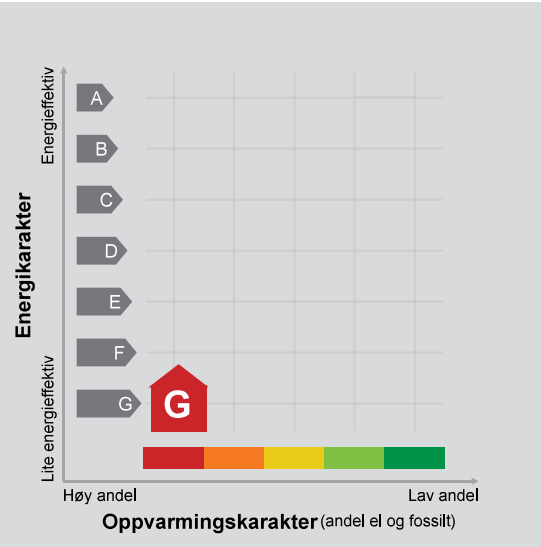
Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810_2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

ENERGIATTEST

Adresse	Jørgen Løvlands gate 25A
Postnummer	0569
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	226
Bruksnummer	34
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80559895
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-75154
Dato	03.02.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urbryter på motorvarmer

- Etterisolering av yttervegg
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1926
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

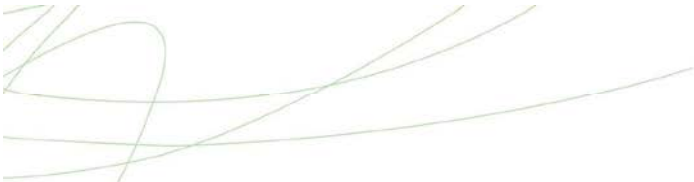
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895) eller svarer@enova.no.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Jørgen Løvlands gate 25A

Nabolaget Rosenhoff - vurdert av 158 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

	Rosenhoff Linje 17	2 min	0.2 km
	Rosenhoff Linje FB1, 31, 31E, 126, 380, 390, 390E	2 min	0.2 km
	Carl Berners plass Linje 5	9 min	0.7 km
	Tøyen stasjon Linje RE30, R31	22 min	1.5 km
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min	2.7 km

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	9 min	0.7 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 628 elever, 31 klasser	9 min	0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	13 min	1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	16 min	1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	15 min	1.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min	1.5 km
Hersleb videregående skole	22 min	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

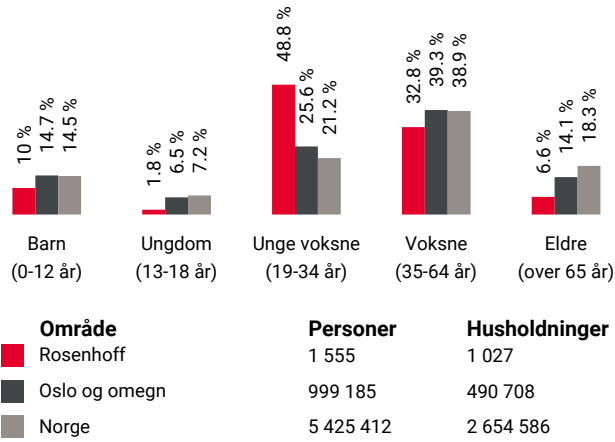


Naboskapet
Høflige 65/100



Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Dynekilen barnehage (1-5 år) 138 barn	2 min	0.2 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år) 84 barn	4 min	0.4 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 202 barn	7 min	0.5 km

Dagligvare

Kiwi Rosenhoff	3 min
Rema 1000 Rosenhoff	5 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Carl Berner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

- 

1. Buss
- 

2. Trikk



Kollektivtilbud

Veldig bra 97/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



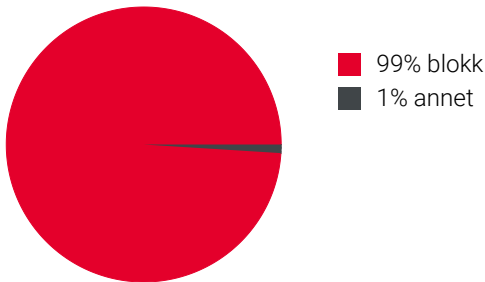
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

	Rosenhoff	2 min	
	Aktivitetshall, ballspill	0.1 km	
	Torshovdalen	5 min	
	Ballspill	0.3 km	
	SATS Carl Berner	4 min	
	Fresh Fitness Sinsen	5 min	

Boligmasse



«Rolig, fint, nært det meste.»

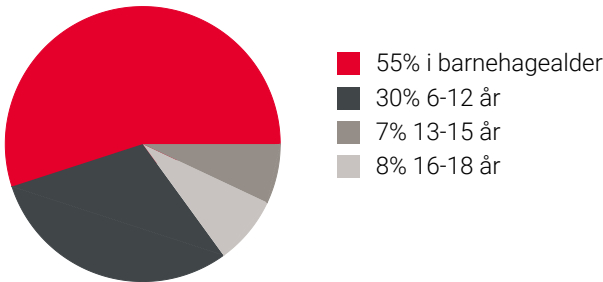
Sitat fra en lokalkjent



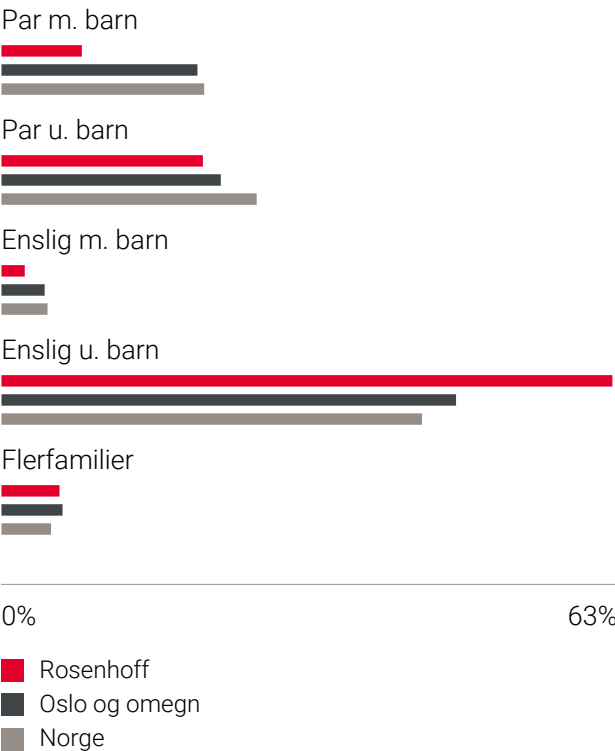
Varer/Tjenester

	Carl Berner passasjen	5 min	
	Apotek 1 Carl Berner	5 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

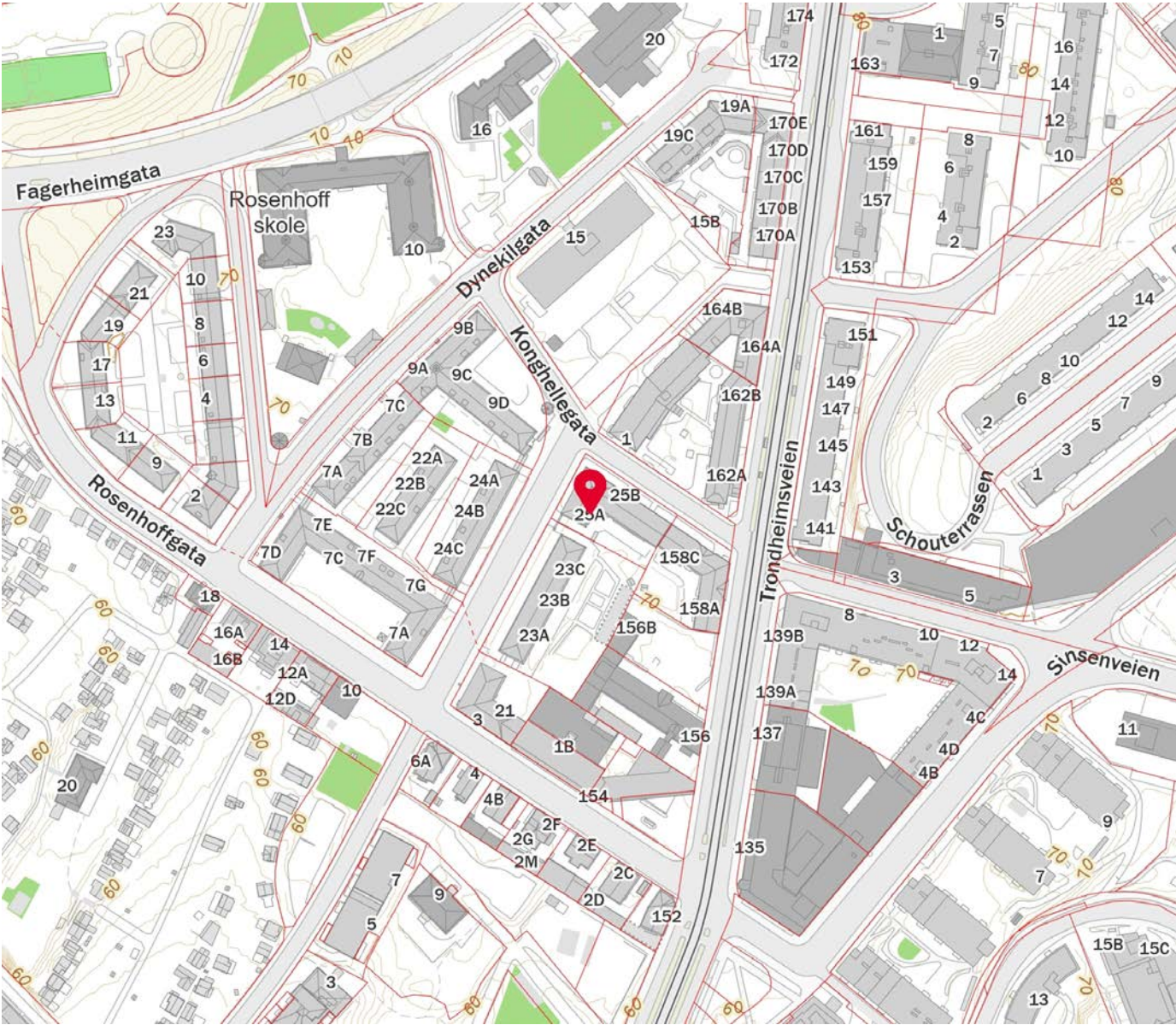


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	81%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Carl Berner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Carl Berner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Jørgen Løvlands gate 25A
0569 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Lars Berge

Oppdragsnummer:

Telefon: 489 92 004
E-post: lars.berge@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre