

Jørgen Løvlands gate 25B

SINSEN

notar



Prisantydning Kr. 5 800 000,- Boligtype Aksjeleilighet BRA-i/BRA Total 62/74 kvm
Megler Martin Trykstad Tlf 479 06 304

NOTAR.NO

notar



Jørgen Løvlands gate 25B

Lys og tiltalende 3-roms i barnevennlig bygård |
Sørvendt balkong inn mot en idyllisk bakgård |
God takhøyde | Lave omk.

Adresse	Jørgen Løvlands gate 25B 0569 OSLO
Prisantydning	Kr 5 800 000,-
Fellesgjeld	Kr 138 881,-
Omkostninger	Kr 17 411,-
Totalpris	Kr 5 956 292,-
Fellesutgifter	Kr 4 338,-
BRA-i/BRA Total	62/74 m ²
Eierform	Aksje
Boligtype	Aksjeleilighet
Byggeår	1926
Soverom	2
Etasje	4

Velkommen til en sjarmerende 3- roms leilighet i Jørgen Løvlands gate, sentralt plassert i Grünerløkka bydel. Området er kjent for sitt gode bomiljø med klassiske bygårder og flotte grøntarealer som Torshovparken og Rodeløkkens Kolonihage. Her bor du med kort gangavstand til et bredt utvalg av butikker og servicetilbud, samt enkel tilgang til offentlig transport.

Kort fortalt:

- God planløsning
- Lys og praktisk stue
- To romslige soverom med plass til garderobe
- TV/ bredbånd fra Telia
- Boder både i kjeller og loft på henholdsvis 7 m² og 4 m²
- Skjermet og idyllisk bakgård
- Lave omkostninger, ingen dok.avg.
- Super beliggenhet med nærhet til "alt"

Velkommen til en hyggelig visning!

Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Martin Trykstad

Eiendomsmegler
479 06 304 / martin.t@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	17
Plantegning	29
Vedlegg	31
Budgivning	83

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

Salgs- garanti

Ingen salg
Ingen regning



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten er meget attraktivt og sentralt plassert på Rosenhoff, men er likevel tilbaketrukket i gate med lite gjennomgangstrafikk.

Her har du flotte Torshovdalen og idylliske Rodeløkkas Kolonihager som nærmeste naboer. Nærområdet byr også på en rekke dagligvarebutikker, spisesteder og kaféer, parker, og offentlig kommunikasjon. Nærmeste barnehage er Dynekilen Barnehage, like ved. For de treningsglade finnes en rekke treningsstudioer innen kort gangavstand med blant annet SATS, Fresh Fitness, Actic m.m. Fagerheimen tennisklubb ligger kun et par hundre meter unna.

Område rundt leiligheten er i positiv utvikling med pengeskapsfabrikken og Carl Berner Torg som har ført til at nye og spennende forretninger og kaféer etablerer seg i området. Carl Berner Passasjen ligger like ved, og her finner du blant annet Kiwi, apotek, vinmonopol, hudpleiesalong og blomsterbutikk. Coop Mega åpnet 4. februar 2021 på Carl Berner Torg, samt Kaffebrønneriet, Mester Grønn, Apotek 1 og Thai Avenue. En spasertur på ca. 10 min. tar deg ned til Grünerløkkas pulserende liv med utallige kaféer, butikker, utesteder etc. Skal man til sentrum, er det bare å hoppe på første trikk, buss eller t-bane.

Leiligheten har kort vei til tur- og rekreasjonsområder. Torshovdalen har store grøntområder mellom Torshov og Rosenhoff. Her er det mye aktivitet året rundt, og parken er fredet for utbygging. Torshovparken er perfekt for grilling, ballspill og late sommerdager. Her finner man lekeplasser, volleyballbane og utvendige treningsfasiliteter. Rodeløkkas kolonihage har et stort, fint uteområde som er åpent for besøkende. I tillegg er det kort vei til Tøyen med blant annet Botanisk hage som er spesielt flott på våren og sommeren, samt Tøyenparken hvor Øya-festivalen arrangeres i august. Olaf Ryes plass, Sofienbergparken, Birkelunden m.m. ligger heller ikke langt unna. Marka ligger også godt innen rekkevidde, og tar kun ca. 15 minutter med kollektivt. Her har du tilgang til skiløyper på vinterstid, samt flotte turstier og badevann på sommerstid.

Fra leiligheten er det kort vei til Carl Berner som er et av de største knutepunktene for kollektivtrafikk i Oslo, med busser, trikk og t-baner. Busser som 20, 21, 28, 31, 33, 120, 390, 390E, 380. Det er holdeplass for flybuss både på Rosenhoff og Carl Berner. Busslinje 31 går hele døgnet og stopper på Rosenhoff/Carl Berner holdeplass. Herfra går også trikk 17.





Stuen er romslig og har god plass til stor sofa med tilhørende møblement.



Store vindusflater gir godt lysinnslipp og utsyn til nærområdet.



Bygningen har en sørvendt balkong med rekkverk i stål.



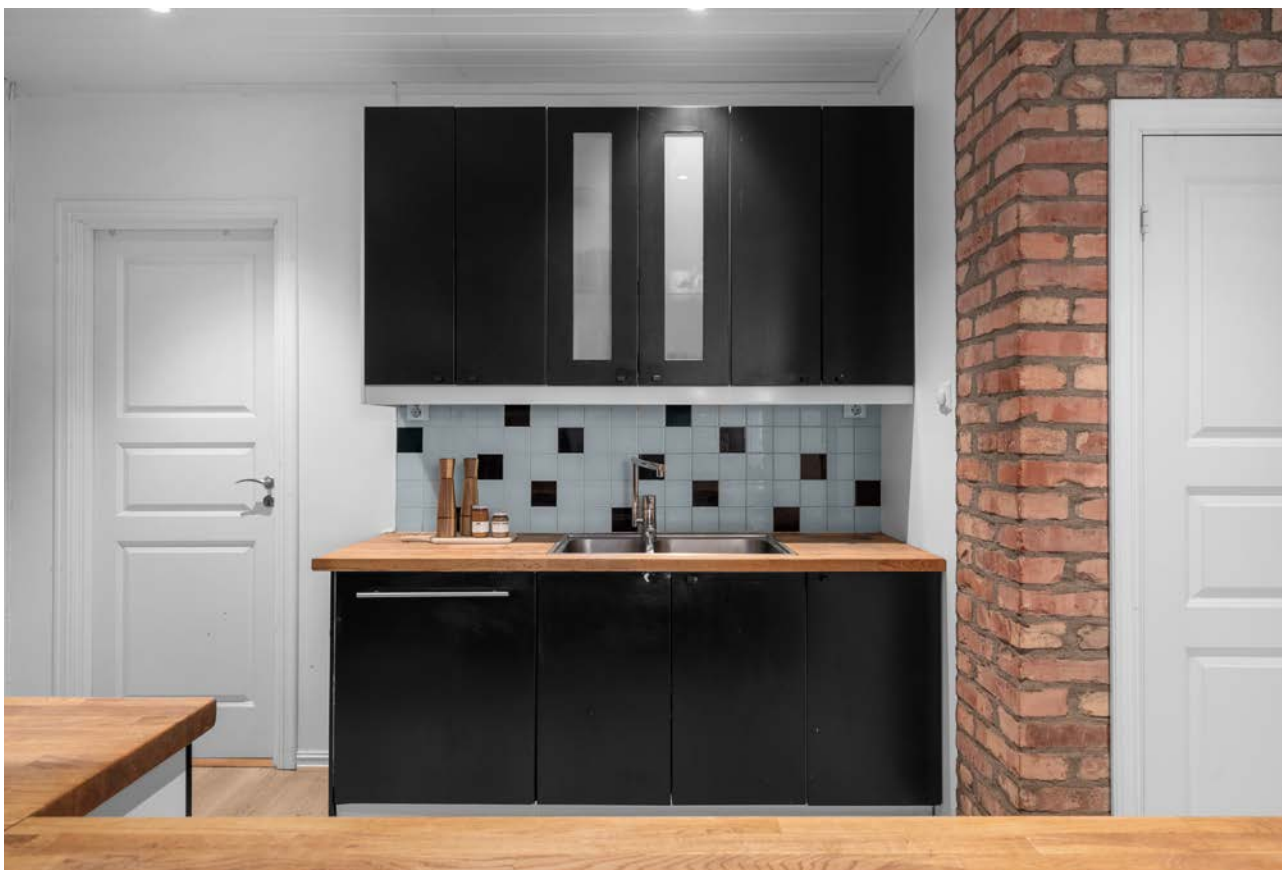
Balkongen er en fin forlengelse av stuen og har plass til utemøbler og en grill. (bilde er digitalt stylet)



Integrerte hvitevarer og heltre benkeplate gir kjøkkenet en funksjonell arbeidsflate.



Fliser på veggene kombineres med teglsteinsdetaljer, som går i god stil med resten av leiligheten.



Effektiv oppbevaring med overskap og underskap gir god plassutnyttelse på kjøkkenet.



Kjøkkenet har glatte fronter, integrert platetopp og ventilator med avtrekk.



Flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler i gulvet.



Vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin gir praktisk sanitærløsning.



Det er god plass på hovedsoverommet til dobbeltseng med tilhørende møblement.



Store vindusflater gir godt lysinnslipp i rommet.



Arbeidsområde med skrivebord gir mulighet for hjemmekontor.



Lang gang gir mye plass til å henge fra seg ytterklær og legg fra seg sko.



Flislagt entré med dørcallinganlegg.



Inngangsparti



Sørvendt balkong med betongutførelse og stålrekkverk gir solid uteplass.



Sørvendt balkong med betongutførelse og stålrekkverk gir solid uteplass.



Entrédørene er brann- og lydklassifisert, og bygningen har malte balkongdører i tre med 3-lags glass.



Innvendig er det gulv av laminat/parkett med eksponert murvegg som gir et rustikt preg. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, og sørvendt balkong med betongutførelse og stålrekkverk.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Jørgen Løvlands gate 25B, 0569 OSLO

OPPDRAKSNUMMER

17-0010/26

SELGER

Sten Roger Sandnes
Rachel Arctander Moe

MATRIKKE

Gårdsnummer 226, bruksnummer 34, , ideell andel 1/1.
i Aksjeselskapet Jørgen Løvlands gate 25 med orgnr.: 933675823 i Oslo kommune.

EIEFORM

Aksje

BOLIGTYPE

Aksjeleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav F.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 2.041 kvm.

TAKST

Tilstandsrapport datert 04.02.2026. utført av Leif Patrick Olstad.

BYGGEÅR

1926

BYGGEMÅTE

Boligbygget er oppført i 1926 og strekker seg over fire etasjer, i tillegg til kjeller og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn og en grunnmur av betong. De bærende konstruksjonene er av betong, og fasadene er forblendet med pussede flater. Vinduene er malte trevinduer med 3-lags glass, og bygningen har en brann- og lydklassifisert entrédør samt en malt balkongdør i tre med 3-lags glass. Det er en sørvendt balkong med utførelse i betong og rekkverk i stål.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noe eldre vinduer som har noe begrenset isolasjonsevne sammenlignet med dagens vinduer. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og tilstand på bygningsdelen.

- Utvendig - Dører

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Noe eldre ytterdører som har noe begrenset isolasjonsevne sammenlignet med dagens dører. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og tilstand på bygningsdelen.

- Våtrom > 4 etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik:

Det er en gjennomgående sprekk i himlingen.

- Våtrom > 4 etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Våtrom > 4 etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom > 4 etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Våtrom > 4 etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

Nytt gulv lagt på kjøkken og stue, kjøkken, samt at kjøkken og stue er blitt malt. Dette ble gjort for rundt 2 år siden.

Ny vifte på bad også byttet for ca. 2 år siden.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Byggeområde for boliger

Følger reguleringsplan med plan-ID S-2255, som regulerer eiendommen til byggeområde for boliger.. 28.07.1977

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, ikraftttredelse 23.09.2015. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende med områdenavn Indre by (utviklingsområder).

OPPVARMING

Gulv varme på bad og panelovner

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Aksjeselskapet Jørgen Løvlandsgate 25 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

PARKERINGSFORHOLD

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Området er en del av ordningen "beboerparkering". Dvs. at man med beboerkort kan parkere hele uken, også utover det som er maksimal parkeringstid, mot et gebyr. Gebyrets størrelse beror på type kjøretøy, se priser og mer info på https://www.bymiljoetaten.oslo.kommune.no/trafikk_og_samferdsel/parkering/beboerparkering/

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

ADGANG TIL UTELEIE

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger Ferdigattest for innredning av dusjbad i 1. etasje i Jørgen Løvlands gate 25, datert 07.05.1975.

Det foreligger Ferdigattest for innredning av bad i 1. etasje i Jørgen Løvlands gate 25, datert 06.12.1968.

VERNEKLASSE/SEFRAK

Bygningen er vernet som kulturminne.

RADONMÅLING

Det er ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier fordi leiligheten ligger i 4 etasje. Det er kun nødvendig ved leiligheter under 3 etasje.

INNHold

4. Etasje:

BRA-i 62 kvm: Entré / gang, gang, bad, bod, stue, kjøkken og 2 soverom

TBA 6 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 7 kvm: Bod

Loft:

BRA-e 5 kvm: Bod

STANDARD

ENTRÉ

Innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her har du god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen har fliser på gulv og downlights i taket.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning fra 2008 med glatte fronter og benkeplate av heltre. Her er rikelig med oppbevaringsplass og stor benkeplate som belysning gir ekstra funksjonalitet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og platetopp er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Flott flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Badet har elektrisk styrt vifte. Veggene har fliser og taket er malt. Det er målt ca. 10mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Soverom

Leiligheten har to romslige soverom med god plass til en dobbeltseng med tilhørende møblement. I tillegg har hovedsoverommet en romslig skyvedørgarderobe med gode oppbevaringsmuligheter. Soverom 2 har også god plass til dobbelt seng i tillegg til en pult, der det er mulig å ha hjemmekontor.

Balkong:

Sørvendt balkong med betongutførelse og stålrekkverk med fin utsikt over bakgården. Her er det plass til en et par stoler med bord og en grill.

Innvendige overflater

Gulv: Flis, laminat/parkett.

Vegger: Malte plater og betong.

Himling: Panel.

Flott bakgård som kan brukes til bursdager eller sosiale tilstelninger (må avklares med vaktmester i forkant)

HVITEVARER

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

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 62 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 m² kjellerbod

4. etasje

BRA-i: 62 m² Entré / gang, gang, bad, bod, stue, kjøkken og 2 soverom

5. etasje

BRA-e: 5 m² Loftsbod

TBA fordelt på etasje

4. etasje

6 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" og Norsk Standard (NS) 3940:2023.

Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940:2023 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.

Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 800 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 4 338,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

- Totalbeløp felleskostnader: 4 338 kr i måneden
- Renter og avdrag: 980 kr i måneden
- Felleskostnader: 3 358 kr i måneden

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 514 226,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 6 056 902,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 5 800 000,- (Prisantydning)

kr. 138 881,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 5 938 881,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 1 681,- (Eierskifte gebyr til forretningsfører)

kr. 3 830,- (Notering av pant)

kr. 17 411,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 956 292,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/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

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige Forsikring ASA

POLISENUMMER

82126419

OM AKSJESELSKAPET

Aksjeselskapet Jørgen Løvlandsgate 25 er et boligaksjeselskap i OSLO kommune. Selskapet består av aksjeleiligheter og har organisasjonsnummer 933 675 823. Forretningsfører er Oslo og Omegn Boligforvaltning AS.

Aksjelaget har en avtale om renholdstjeneste med Vaktmester Andersen, hvor oppgangene vaskes en gang i måneden. Det er et fellesvaskeri i bygget som skal brukes i henhold til gjeldende regler.

Vedtatte saker:

- Som styreleder ble supplert inn: Martin Wahl
- Som styremedlem ble supplert inn: Tobias Fossheim
- Suppleringen får virkning fra 01.10.2025.

Pågående saker:

- Bakgrunnen for den ekstraordinære generalforsamlingen er at aksjelaget er i behov av et nytt styremedlem.
- Gårdsreform ble sagt opp som leverandør av måking og strøing av grus høst 2023, for å se om vi kan ta ansvar for dette selv.
- Aksjonærer oppfordres til å koste inngangsparti innimellom med kost og brett som står der når det er mye grus/blader/rusk inne.

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 138 881,- pr. 30.01.2026

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 83987210950, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 30-01-2026: 6.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 253

Saldo per 30-01-2026: kr 3888622

Andel av saldo: kr 138882

(siste termin 15-02-2047)

rente

IN-Ordning: Nei

ANDEL FORMUE

Kr. 93 576,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

SIKRINGSFOND

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

FORRETNINGSFØRER

OBF

FORKJØPSRETT

Det er ingen forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Det kreves styregodkjenning.

DYREHOLD

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. Eierne 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.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Se vedlegg i salgsoppgaven.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Forpliktelser

Vedlikeholdsplikt

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 klosett-papir, 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 belegget og hindrer tilstopping.

1.6 Frostskafer

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.

1.10 Lufting

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.

1.12 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Den enkelte leilighetseier og beboer er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessig røykvarsler og brannslukningsapparat, og nødvendig vedlikehold av disse.

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.

4.7 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).

7.1 Tillatelse til husdyrhold

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.

Dugnad

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.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Fått svar på spørsmål fra styreleder den 03.02.2026:

Er det noen vedtatte fremtidige saker som vil medføre økning i felleskostnader?

- Nei, ingen vedtatte saker.

Hva er status på rehabilitering av soilrør og vinduer? Vil dette medføre økt fellesgjeld?

- Ingen planlagt rehabilitering for øyeblikket. Styret tar stilling til saker fortløpende, som f.eks. en begynnende plan for ev. å skifte vinduer. Det har vært oppe tidligere, men utsatt/ikke vurdert grunnet kost-/nytte-vurderinger.

Hvilken leverandør har dere på TV og internettjenester?

- Kollektiv avtale hos Telia på internett. Utstyr skal følge leiligheten. Eier tar selv kontakt med Telia.

Har dere parkeringsplasser? Hvis ja, hva er gjeldende regler og er det ev. venteliste?

Det er vanlig gateparkering.

- Hva er status på rehabilitering av soilrør og vinduer? Vil dette medføre økt fellesgjeld?

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjenning er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting

av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

19.02.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Martin Trykstad, Eiendomsmegler

Epost: martin.t@notar.no

Mobil: 479 06 304

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

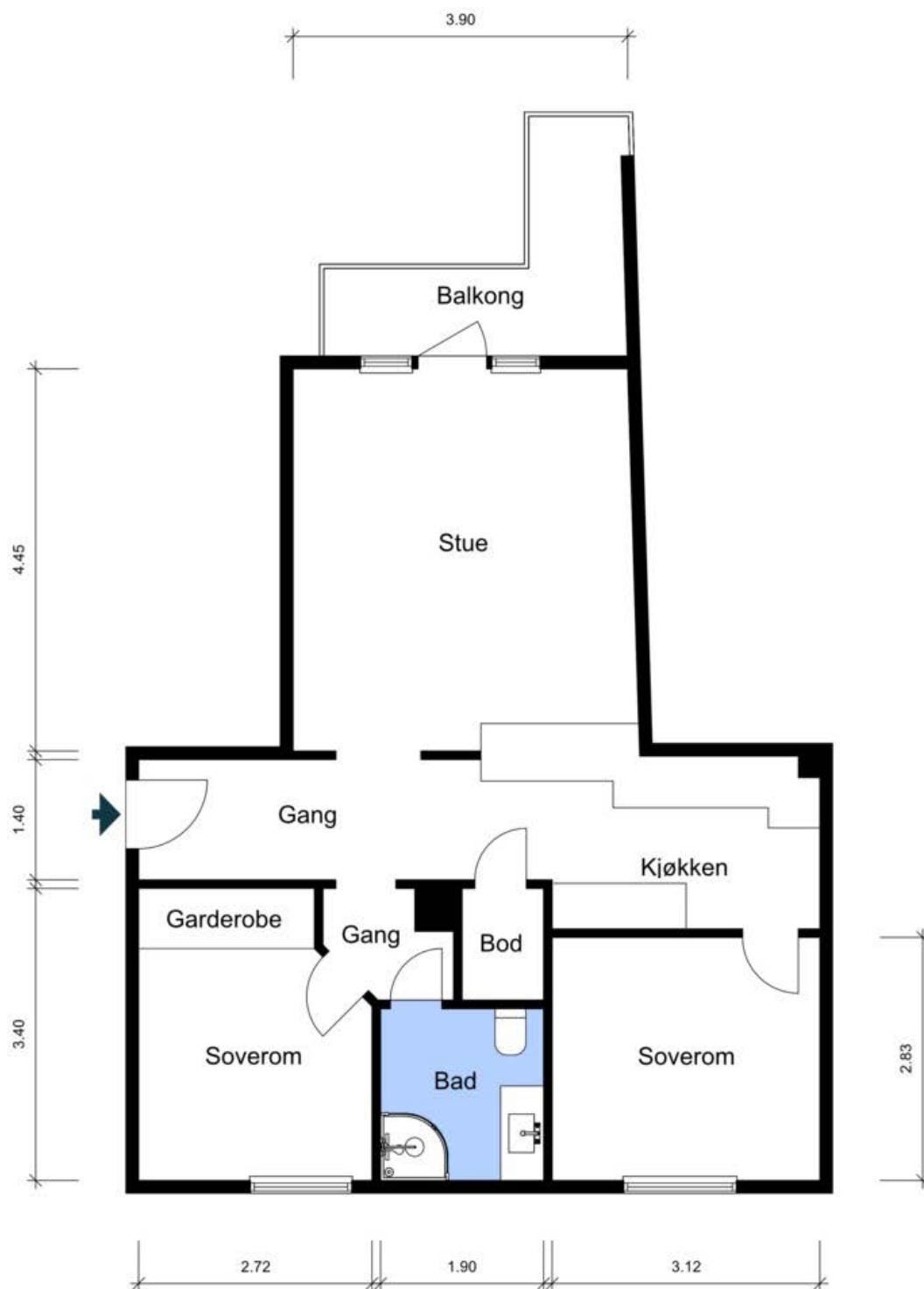
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

JØRGEN LØVLANDS GATE 25B

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Jørgen Løvlands gate 25 B, 0569 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 226, bnr. 34
 Aksjenummer 35-36, 91-92

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 17.02.2026

Oppdragsnr.: 21004-1723

Referansenummer: GS5156

Autorisert foretak: Fjellhus Takst og Rådgivning AS



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Leif Patrick Olstad

Uavhengig Takstingeniør

lpo@fjellhusgruppen.no

953 32 132



FJELLHUS
TAKST OG RÅDGIVNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1926

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg over 4 etasjer med kjeller og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med pussede flater. Valmet takkonstruksjon tekket med takstein.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Sørvendt balkong med utførelse av betong og rekkverk i stål.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av flis, laminat/parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har panel.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran.

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av heltre. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler og spalteventiler på enkelte vinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Sikringsskap med automatsikringer fra 2014.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

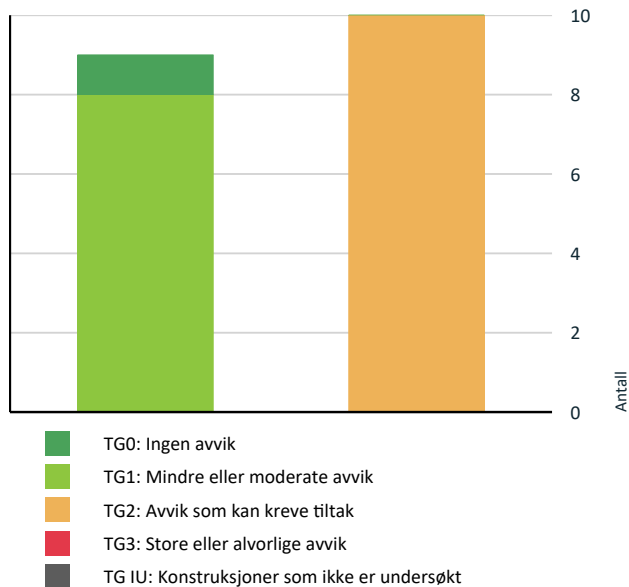
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dagens planløsning viser at bod opprinnelig var toalettrom, og at badet er utvidet i forhold til opprinnelig løsning.

Det presiseres at forhold knyttet til bruksendring, lovlighet og eventuelle bygningsmessige tiltak må avklares med Plan- og bygningsetaten (PBE) i aktuell kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør fra Norsk takst som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Taksten er basert på en visuell gjennomgang uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Eldre hus/blokker er bygget etter datidens byggeskikk og krav, ikke de krav som gjelder i dag. Takstmannen har ikke gjort undersøkelser rundt skjevgkre/sølvkre.

Hvis rapporten er eldre en 1 år, skal takstmannen kontaktes for ny befaring og det må utføres en ny rapport. Rapporten har kun kostnadsberegninger for TG: 3 som forskriften krever.

Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av tekniske utstyr. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.

Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc. Fellesareal skal vurderes om boligen har vedlikeholdsplikt for sin andel av utvendige konstruksjoner.

Det bør også noteres at vedtekter kan endre en eiers rettigheter til bruk av bod eller rom i fellesarealer. I sameier er tinglysning eneste måte å etablere en varig bruksrett, som dermed blir en integrert del av boenheten. Rett til eksklusiv bruk av slike arealer i et sameie er begrenset til 30 år, i henhold til eierseksjonsloven. For borettslag og aksjeleiligheter kan rettigheter tildeles til andelseiere eller aksjeeiere, men kan revideres av generalforsamlingen. Bruk av rom utenfor den enkelte boenhet kan endres av borettslaget eller sameiet, noe som kan påvirke boligens bruksareal (BRA).

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 4 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 4 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 4 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1926

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Byggemåte

Boligbygg over 4 etasjer med kjeller og loft. Bygningen har støpt gulfv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med pussede flater. Valmet takkonstruksjon teknet med takstein

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1981

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noe eldre vinduer som har noe begrenset isolasjonsevne sammenlignet med dagens vinduer. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og tilstand på bygningsdelen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduene vurderes å kunne fungere videre, men redusert levetid og isolasjonsevne må påregnes. Det bør forventes økte vedlikeholdsbehov og framtidig utskifting.

Vinduer ligger under aksjeselskapets ansvarsområde, derfor gis ingen kostnadsestimat.



Det er registrert enkelte vinduer med forhøyede fuktverdier.

TG 2 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Årstall: 1981

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Noe eldre ytterdører som har noe begrenset isolasjonsevne sammenlignet med dagens dører. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og tilstand på bygningsdelen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører vurderes å kunne fungere videre, men redusert levetid og isolasjonsevne må påregnes. Det bør forventes økte vedlikeholdsbehov og framtidig utskifting.

Dører ligger under aksjeselskapets ansvarsområde, derfor gis ingen kostnadsestimat.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt balkong med utførelse av betong og rekkverk i stål.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av flis, laminat/parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har panel.



Det er registrert noe slitasje enkelte steder. Lokale utbedringer anbefales.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er ikke registrert synlige skader eller målt unormale høydeforskjeller. Største registrerte høydeforskjell i stue og soverom er målt til ca. 9–15 mm. NS 3420 fastsetter krav til plan- og retningsavvik for nye boliger. For brukte boliger finnes det derimot ingen tilsvarende krav, og det må forventes visse skjevheter i eldre konstruksjoner som følge av krymping, nedbøyninger og andre naturlige endringer over tid.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Leiligheten har pipeløp for mulig ildsted.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en gjennomgående sprekke i himlingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring bør utføres.



4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 10mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

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

4 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



4 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

4 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS2), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Protimeter MMS2 viser ikke resultater under 7,8%, noe som er tilfelle her.

Vekt-% er mengden vann i forhold til tørrvekten av treverket. Verdier på ca. 16 % eller lavere karakteriseres som tørt. Avleses det høyere verdier enn 28 %, er det fritt vann i trematerialet.



KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av heltre. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Skjulte avløpsrør i leiligheten.

Tilstandsrapport

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler og spalteventiler på enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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 med automatsikringer fra 2014.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Eldre dato, samt noe oppgraderinger utført etter 1999.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Leietaker opplyser at sikringer ikke løses ut.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er mer enn 5 år siden anlegget er kontrollert av elektrofaglig person, samt at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider etter 1999. Det er også registrert løse stikkontakter. Det er registrert noe feil med lyset på badet, da lyset slås av idet man skrur av elektrisk vifte.

Med dette som bakgrunn, så anbefales en utvidet el-kontroll.

Om mulig, innhent all dokumentasjon for elektrisk arbeid utført etter 1999.



Tilstandsrapport



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

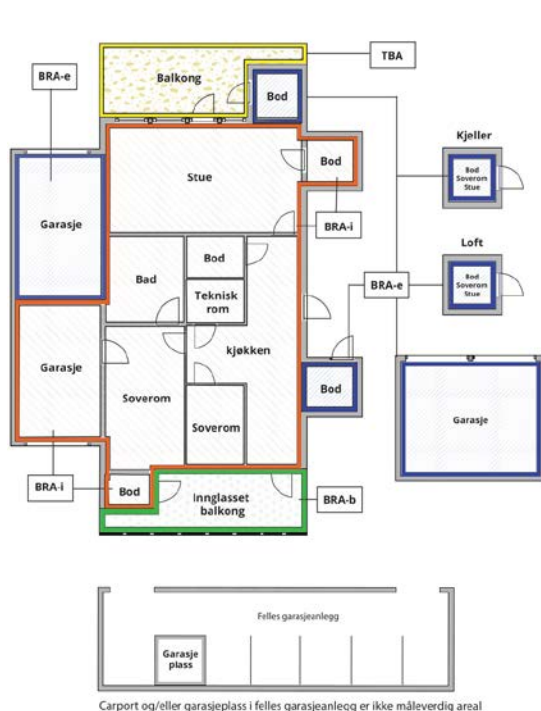
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		7		7	
4 etasje	62			62	6
Loft		5		5	
SUM	62	12			6
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
4 etasje	Entré / gang, gang, soverom 1, bad, bod, stue, kjøkken, soverom 2		
Loft		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer 2 boder (loft og kjeller) på hhv. 4kvm og 7kvm.

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" og Norsk Standard (NS) 3940:2023.

Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940:2023 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.

Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsning viser at bod opprinnelig var toalettrom, og at badet er utvidet i forhold til opprinnelig løsning.

Det presiseres at forhold knyttet til bruksendring, lovlighet og eventuelle bygningsmessige tiltak må avklares med Plan- og bygningsetaten (PBE) i aktuell kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Leif Patrick Olstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	226	34		0	1224.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jørgen Løvlands gate 25 B

Hjemmelshaver

Aksjeselskapet Jørgen Løvlandsgate 25

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Jørgen Løvlands gate 25	933675823			Sten Roger Sandnes, Rachel Moe Sandnes

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
35-36, 91-92	93 576	139 134

Kommentar

Ligning 2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en meget attraktiv og sentral beliggenhet på Rosenhoff i Grünerløkka bydel. Området er kjent for sitt gode bomiljø med klassiske bygårder og flotte grøntarealer som Torshovparken samt Rodeløkkens Kolonihage. Det er kort gangavstand til et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Kiwi, Rema og Meny.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Takstmannen har ikke vurdert regulering eller andre relevante forhold i bygningsetaten. Videre ble ingen spesielle forhold gjort kjent for takstmannen under befaringen. For å få mer informasjon om reguleringsbegrensninger og lignende, anbefales det å sette seg inn i reguleringsbestemmelser og planer. Dette vil gi mer detaljerte opplysninger om eventuelle begrensninger som kan påvirke eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger			Fremvist		Nei
Egenerklæring	13.02.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	13.02.2026	Fått ettersendt utfylt egenerklæringsskjema, tegninger, VA-opplysninger, vedtekter mm.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERING

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GS5156>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0010/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rachel Arctander Moe	Sten Roger Sandnes
Gateadresse	
Jørgen Løvlands gate 25B	
Poststed	Postnr
OSLO	0569
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 17-0010/26

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 overtakelse.

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.

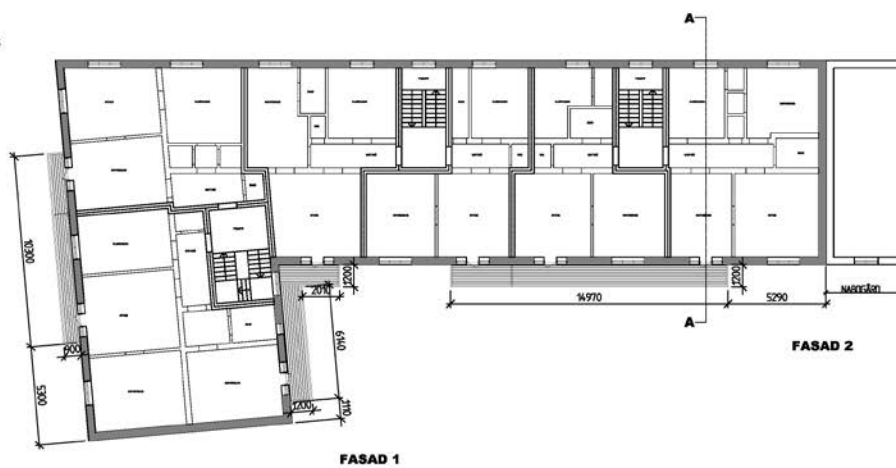
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rachel Arctander Moe	f163862ce1013af8e177246 5e463117d38356fb1	26.01.2026 19:17:38 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sten Roger Sandnes	0fe4bb9d9ffd3152ec388f 88be8ce97f5e6b7e6e	28.01.2026 17:13:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0010/26

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

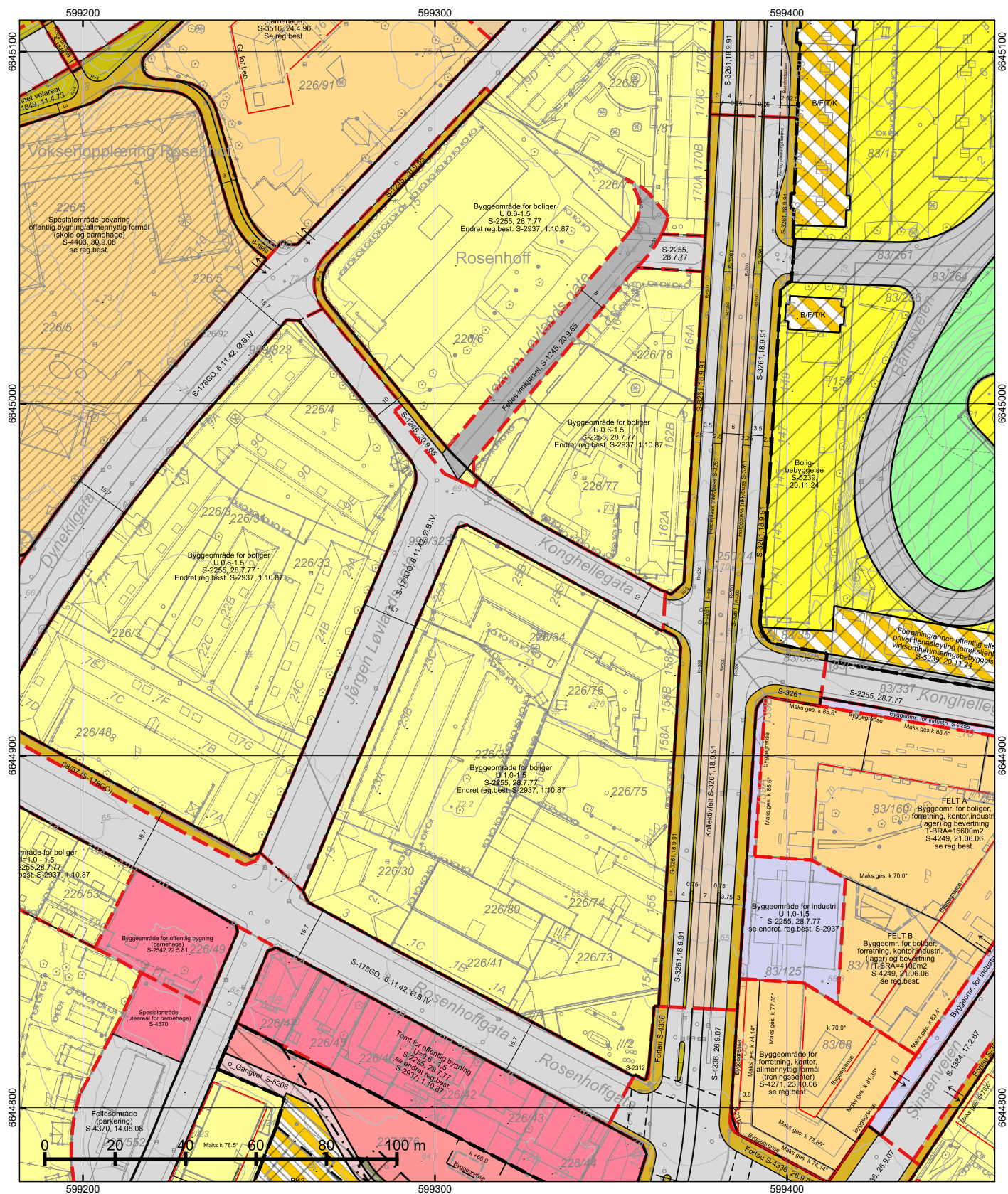
FASAD 3



FASAD 1

FASAD 2

A RETVISNING AV BALKONGER		11.03.2014	ALF
Rev. / Beskrivelse		Date	Sign
Prosjekt JØRGEN LØVLANDS GATE 25			
Tegning NY SITUASJON - PLAN ETG 3-4			
Originalt dato	Tegnet av	Godkjent	Utskrutt
30.10.2013	ALF	B-team FG	1:200
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign	Rev. / Sign
B1343-02			
Prosjektleder		Significant for	
Byggesøknadstegninger		signatur	

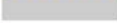


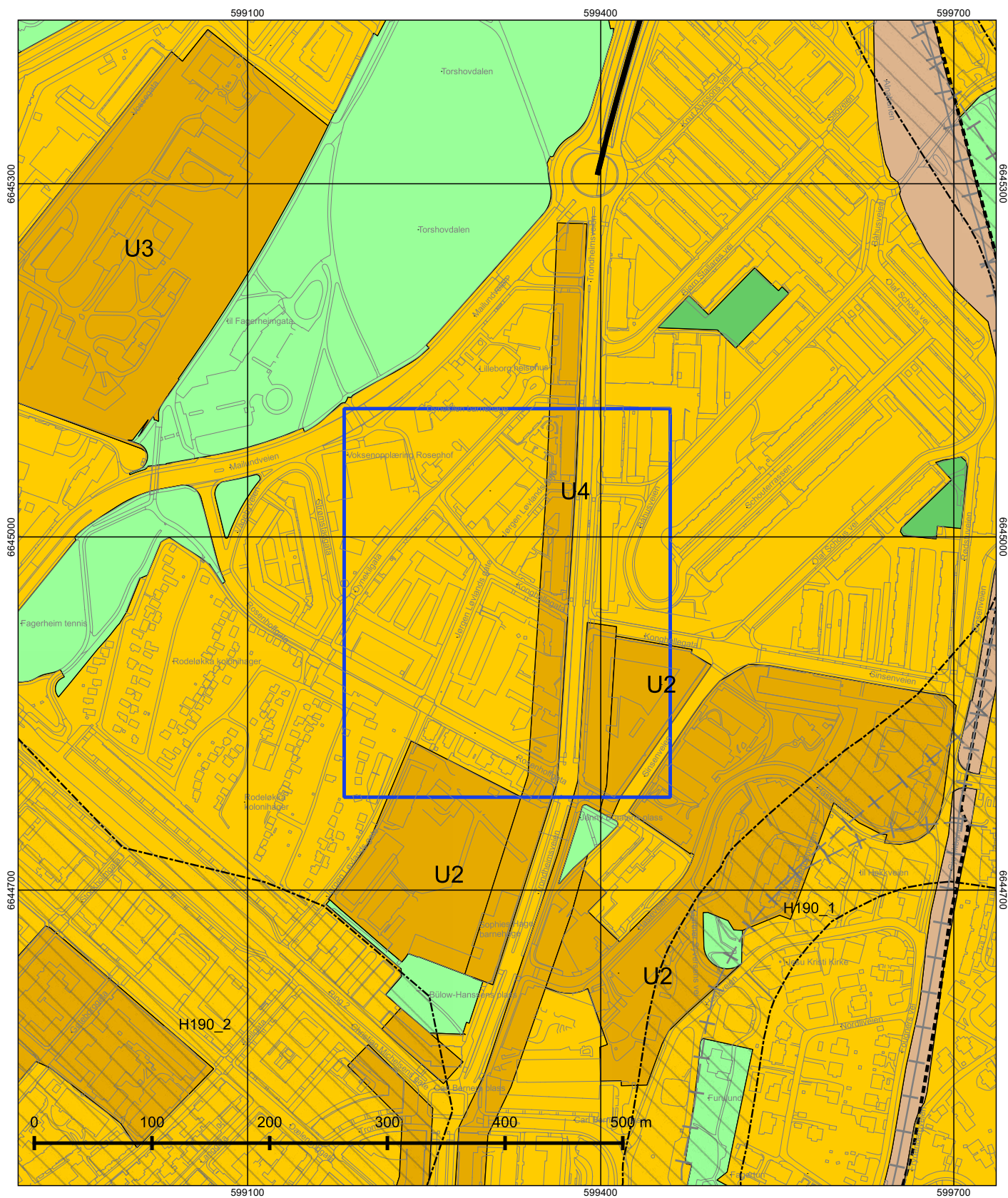
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 30.01.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 152394/ 86525898	Deres ref.:	Se tegnforklaring på eget ark
	Adresse: Jørgen Løvlands gate 25	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 226/34			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		Grense for bebyggelse
	71 - Felles parkering		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bygningens avgrensning i beb. plan
	140 - Bolig/forr./kontor		Byggegrense
	141 - Forr./kontor/offentlig		Byggegrense
	149 - Offentlig/allmennyttig		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	150 - Industri m.tilh.anlegg		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Inn-/utkjøring
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		
	170 - Privat institusjon		
	180 - Kolonihage		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1161 - Barnehage		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2010 - Veg		
	2016 - Gangveg/gangareal/gagate		
	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 - Formålagrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	934 - Regulert trikkespor		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



Oslo

Dato: 30.01.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 152394/86525898

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

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 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.

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 fellesarealer 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, militærtjeneste, 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 panterrett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning 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 eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdsloven § 13. Krav om fravikelse 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 førstkommande 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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 30.01.26 Side 1 av 2



Aksjeselskapet Jørgen Løvlandsgate 25	Vår ref.:	50/10001	Fødselsdato eier:	22.10.1966
Jørgen Løvlands Gate 25 B	Type:	Bolig AS	Fødselsdato medeier:	20.11.1969
0569 OSLO	Eiere:	Sten Roger Sandnes, Rachel Moe Sandnes		
Organisasjonsnr:	933 675 823	Aksje:	35-36, 91-92	Aksjeboenhetsnr: 15

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 4 338

Felleskostnader:	Renter og avdrag	980
	Felleskostnader	3 358

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	138 881	Gjeld siste årsoppg.	139 134
Klient ajourf. lån:	3 888 622	Klient gj. s. årsoppg.	3 895 686

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 83987210950, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 30.01.2026: 6.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 253

Saldo per 30.01.2026: 3 888 622

Andel av saldo: 138 882

Første termin/første avdrag: 15.03.2022 (siste termin 15.02.2047)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Martin Wahl

Adresse: Jørgen Løvlands gate 25 C

Postnr/-sted: 0569 OSLO

E-post: styretjlg25@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 30.01.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	93 576	Gjeld:	139 134	Andre inntekter:	7 228
		Utgifter:	9 294		

7: Pålydende

Pålydende:	1 000	Opprinnelig innskudd:	0		
Aksjenr:	35-36, 91-92	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	15

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1925

Gårds/bruksnr: 226/34

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt: Eiet

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82126419
--------------	---------------------------	-----------	----------

Forsikringsskade meldes via styret

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1925	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0402
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utført: 30.01.26 Side 2 av 2



Aksjeselskapet Jørgen Løvlandsgate 25	Vår ref.:	50/10001	Fødselsdato eier:	22.10.1966
Jørgen Løvlands Gate 25 B	Type:	Bolig AS	Fødselsdato medeier:	20.11.1969
0569 OSLO	Eiere:	Sten Roger Sandnes, Rachel Moe Sandnes		
Organisasjonsnr: 933 675 823				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei		
Parkeringsstyp:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	0
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	050-001

Fasiliteter:

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Det er ikke tillatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

VEDLIKEHOLD

Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

NØKLER, SKILT

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

Nøkler til postkasser er aksjonærens eget ansvar.

Skilt til postkasser er egentlig aksjonærenes ansvar (bestilles på posten), men det har vært stor utskifting av aksjonærer de siste par årene uten at postkasseskilt har blitt byttet. Flere bruker tape, dymomaskin eller annet som skilt. Styret kan lage skilt ved behov.

Navnelapp på porttelefonanlegg besørger styret, bare gi beskjed om navn skal endres, så ordner styreleder opp i det.

BREDBÅND, KABEL-TV

Aksjeselskapet Jørgen Løvlandsgate 25 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

VAKTMESTER- OG RENHOLDSTJENESTE

Gårdsreform ble sagt opp som leverandør av måking og strøing av grus høst 2023, for å se om vi kan ta ansvar for dette selv. Vinteren har gått greit, med egeninnsats fra noen aksjonærer ved snøvær.

Aksjelaget 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.

Annen informasjon:

Nabolagsprofil

Jørgen Løvlands gate 23B - Nabolaget Rosenhoff - vurdert av 167 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

🚊 Rosenhoff Linje 17	3 min 🚶 0.2 km
🚊 Rosenhoff Linje FB1, 31, 31E, 126, 380, 390, 390E	3 min 🚶 0.2 km
🚏 Carl Berners plass Linje 5	8 min 🚶 0.7 km
🚊 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	19 min 🚶 1.5 km
🚊 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 🚶 2.8 km

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Hersleb videregående skole	20 min 🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

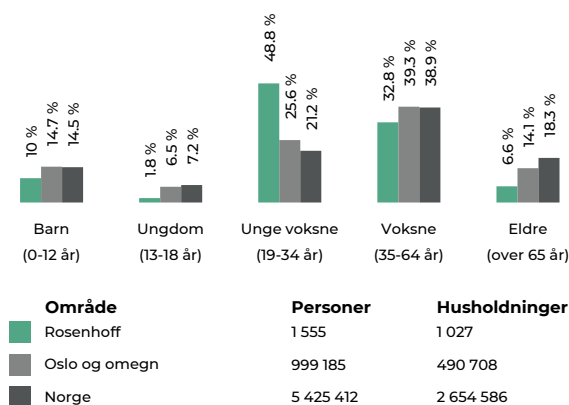
Naboskapet

Høflige 65/100

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sophies Hage barnehage (0-5 år) 84 barn	4 min 🚶 0.3 km
Dynekilen barnehage (1-5 år) 138 barn	5 min 🚶 0.4 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 202 barn	6 min 🚶 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Rosenhoff	4 min 🚶
Kiwi Rosenhoff	5 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Buss

2. Trikk

Kollektivtilbud

Veldig bra 97/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100

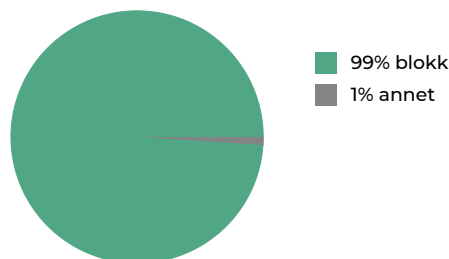
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

🏃 Rosenhoff	4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km
🏃 Torshovdalen	6 min 🚶
Ballspill	0.5 km
🏊 SATS Carl Berner	3 min 🚶
🏊 Fresh Fitness Sinsen	3 min 🚶

Boligmasse



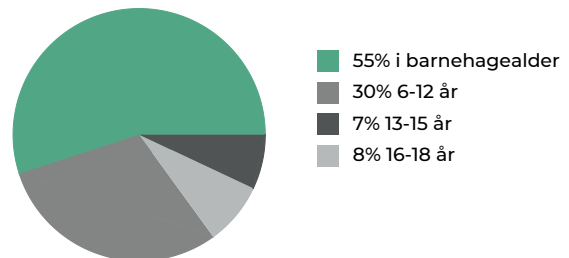
«Rolig, fint, nært det meste.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

🛒 Carl Berner passasjen	4 min 🚶
🏪 Apotek 1 Carl Berner	4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



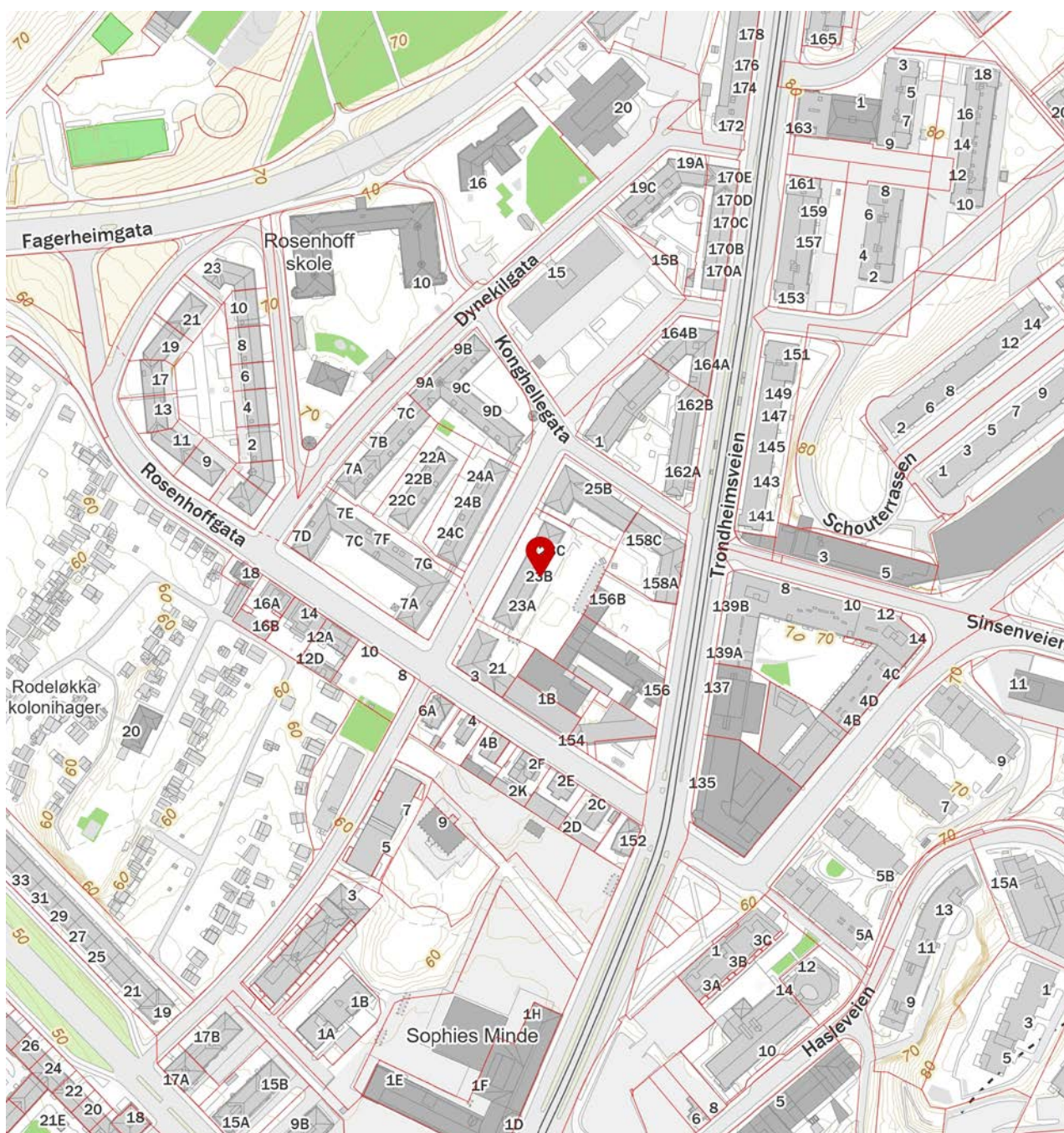
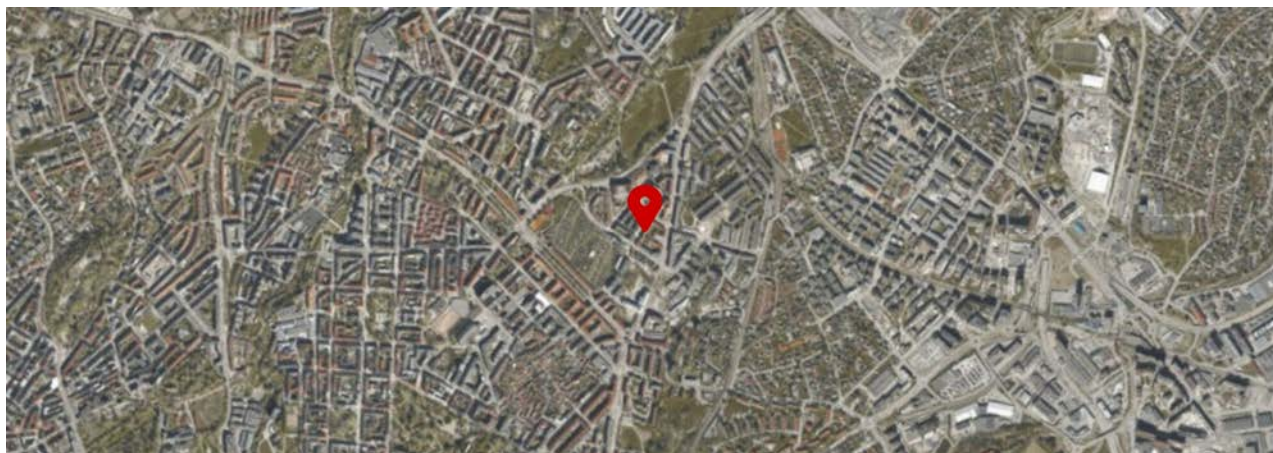
0%

63%

■ Rosenhoff
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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

Fellesantennanlegget 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 **Tørking, 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 loftsom, 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 plasseres 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. Eierne 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



Adresse

Jørgen Løvlands gate 25B, 0569 OSLO

Dato for energimerking

19.02.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-261408

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80559895

Gårdsnummer

226

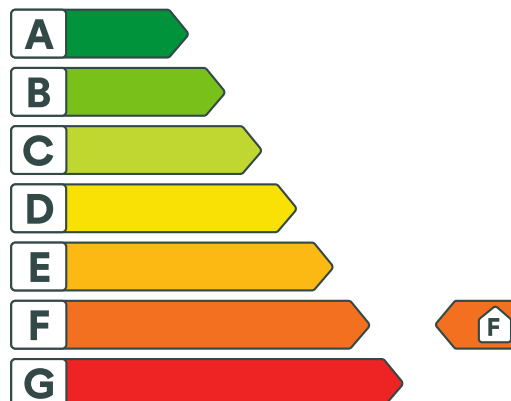
Bruksnummer

34

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0402


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1926

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

74,0 m²

Oppvarmet bruksareal

62,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

288,86 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

288,86 kWh/m²

Totalt levert pr. år

17 909 kWh



Jørgen Løvlands gate 25B, 0569 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Jørgen Løvlands gate 25B, 0569 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: 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 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: 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 15: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 17: 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 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: 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.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 24: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

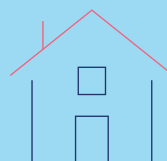
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0010/26

Adresse: Jørgen Løvlands gate 25B, 0569 OSLO, gnr. 226,
bnr. 34 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Martin Trykstad

Tlf: 479 06 304

Epost: martin.t@notar.no

Salgsoppgavedato: 19.02.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/