

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Jørgen Løvlands gate 3
0568 OSLO
Gnr./Bnr.: 227/573
Oslo kommune

Rapportdato: 03.06.2026
Befaringsdato: 15.05.2026
Referansenummer: 15082281

Areal

Boligbygg
Bruksareal: 38 m² (BRA-i: 32 m²)

Totalt bruksareal: 38 m² (BRA-i: 32 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:



Torbjørn Sæbøe



92801973

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Teppet, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	15.05.2026
Referansenummer	15082281
Meglerforetakets oppdragsnummer	17-26-0143
Hjemmelshaver/selger	Sara Laug Årnes
Bygningssakkyndig inspektør	Torbjørn Sæbøe
Tilstede på befaringen	Alexander Lerberg, Sara Laug Årnes
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	03.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Jørgen Løvlands gate 3
Postnummer/sted	0568 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	227/573
Seksjonsnr.	35
Borettslag / Sameie	Boligsameiet Jørgen Løvland Gate 3
Tomt	Eiet tomt: 1435 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Boligbygg	1954		2010 Rehabilitering av bygning.

Tomtebeskrivelse

Boligbygg tilhørende Boligsameiet Jørgen Løvland Gate 3 beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer og diverse beplantning. Parkering etter gjeldende bestemmelser.

Byggemåte

Boligbygg over 6 etasjer. Adkomst via felles trappegang med heis og callinganlegg. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjon og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med pussede flater. Tilnærmet flat takkonstruksjon teknet med tapapp, (taket er ikke besiktiget). Entredør av tre. Vinduer med karmen av tre med to-lags glass. Leiligheten har felles balansert ventilasjon.

Oppvarming

Vannbåren varme til radiatorer og elektrisk gulvvarme på bad. Tilknyttet felles varmtvann.

Boligen inneholder

Entre, bad, stue/kjøkken og soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
Kjøkken		Vannrør	9	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Boligbygg	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	32			32	
	Entre, bad, stue/kjøkken og soverom.				
Kjeller		6		6	
		Kjellerbod			
SUM	32	6		38	
Total bruksareal: 38 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder: Stue/kjøkken, soverom 2,52 M, bad 2,40 M.

Leiligheten disponerer en kjellerbod oppmålt til 6m², (BRA-e).

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.




Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert: 06.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt dokumentasjon vedrørende bytte termostat for varmekabel bad, datert: 2025.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremlagt FDV-dokumentasjon for baderomskabin fra byggeår.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV-dokumentasjon fra byggeår.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	<p>For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.</p> <p>Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæring i forbindelse med innstallering av nytt elektrisk anlegg datert: november 2010.</p>

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra 2010.

Flislagt gulv med gulvvarme, (ny termostat 2025). Flislagte vegger. Malt himling med downlights. Vegghengt servantskap med ett-greps armatur. Vegghengt speil med overbelysning. Dusjhjørne med glassdører og to-greps armatur påkoblet håndduj. Vegghengt toalett med innebygget susternekkasse. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning
-  TG 2 Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger
- Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
-  TGIU Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført
- Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin er det ikke utført hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk



Vannrør - Fordelerskap



Kjøkken

Kjøkken fra 2010.

Kjøkken med åpen løsning i stue. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Flislagt flate mellom benkeplate og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakt under overskap. Kjøleskap med frysedel. Integriert komfyr med platetopp, oppvaskmaskin, kjøkkenventilator tilkoblet avtrekkskanal. Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.

Oppgraderinger:

Nytt kjøleskap og vaskemaskin innenfor de siste 5 år.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
-  TG 2 Vannrør
- Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plast kombinert med støpejern, utført rørfornyng av avløpsrør og utbedring av stakeluger i 2020. Fordelerskap med stoppekraner er lokalisert på bad, stoppekraner byttet i 2025. Hovedstoppekran og stakeluge lokalisert i kjeller. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme til radiatorer kombinert med elektrisk gulvvarme på bad. Tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten har balansert ventilasjon.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.) - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett Malte veggflater. Malte himlingsflater. Slette innerdører. Garderobeskap i entre.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon



TG 1

Overflate gulv

Det er observert moderat bruksslitasje på parkett, vurdert til å være av estetisk karakter uten nevneverdige konsekvenser.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong.

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

2.etasje



TG 1

2.etasje

I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm.
På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3 mm.
Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Vinduer og ytterdører

Entredør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 30dB fra 2010.

Vinduer med karmen av tre og plast med to-lags glass fra 2010.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra hovedsakelig fra boligens byggeår, det er utført mindre service/ vedlikeholdsarbeid på anlegget.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei ikke i mitt eie.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring i mitt eie.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap med automatsikringer er lokalisert i entre.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningsakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringsstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringsstidspunktet):

Nei

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak, (montere komfyrvakt). Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringsstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningsakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Rømningsplan og branninstruks for boligen utarbeidet (plassert ved hovedinngangen). Informasjonen i rømningsplanen er lagt til grunn som en veiledning for videre undersøkelser.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ja, eier opplyser at radonmåling er utført i regi av sameiet i 2021. Måleresultatet er under 100 Bq/m³, noe som ligger innenfor anbefalte verdier og under tiltaksgrensen i Strålevernforskriften.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Forøvrig er det ukjent om det ble etablert radonsperre i gulv mot grunn under rehabilitering av bygget i 2010. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Radonundersøkelse er utført i boligen, og det er ikke påvist verdier over anbefalt tiltaksgrense.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:
Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:
Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningsfagkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningsfagkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfagkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningsfagkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfagkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningsfagkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, annek, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Signatur bygningsfagkyndig:

Mobil: 92801973

Egenerklæring

Jørgen Løvlands gate 3, 0568 OSLO

06 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Jørgen Løvlands gate 3

Postadresse

Jørgen Løvlands gate 3

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Alle årene

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 25672525

Informasjon om selger

Selger

Årnes, Sara Laug

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet termostat til varmekabler

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Astrakom

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifting av stoppekran Sameiet: 2020: Gjennomført rørfornyelse av avløpsrøret fra sameiet til nærmeste kum. Skiftet ut rørkomponenter i teknisk rom for å sikre stabil varmtvannsløse. 2023: Rørfornyelse av avløp, og utbedring av samtlige stakeluker.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Solutec, Olimb

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

2022



28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 57875889

Egenerklærings skjema

Name

Sara Laug Árnes

Date

2026-05-06

Identification



Sara Laug Árnes



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Sara Laug Årnes

06/05-2026
16:08:56

BankID OIDC
High

**&Partners Carl Berner**

E-post: alexander.lerberg@partners.no

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16

0191 Oslo

NO 920 800 572 MVA

meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

28.05.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 27.05.2026

Boligselskap: Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie
Organisasjonsnr: 996 543 676
Gnr./bnr: 227 / 573
Eier(e): Sara Laug Årnes
Seksjonsnr: 35
Adresse: Jørgen Løvlands gate 3, 0568 Oslo

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

Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Informasjon om lån -

Bank:	Obos Banken
Lånenummer:	9820.76.98466
Nominell rente (flyt):	6,75 %
Innfrielsesår:	2048
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.05.2026:	kr 4 188 477
Andel av saldo:	kr 61 150
IN-ordning:	Ja

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 1.911,- pr. md.
Kapitalkostnader	kr 451,- pr.mnd
Bredbånd	kr 239,- pr.mnd
A-konto fjernvarme	kr 458,- pr. mnd.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.059,- pr. mnd

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 7 214	kr 63 970

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**

Årsmøte 2026

Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Til seksjonseierne i Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 23. april 2026 kl. 18:00 via Microsoft Teams

<https://teams.live.com/join/9369366616643?p=OWGYseq5HzQlipO9tW>

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2025. Styret håper du leser gjennom dokumentet, og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge styret som skal forvalte Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Deltagelse på Teams, og på forhånd innsendte fullmakter, regnes som bevis for at vedkommende seksjonseier er representert og til stede.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie
avholdes torsdag 24. april 2026 kl. 18:00 på Microsoft Teams.

<https://teams.live.com/meet/9369366616643?p=OWGYseq5HzQlipO9tW>

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Styret foreslår at egenkapitalen dekker underskuddet.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse til styret ble øket til kr 175.000 i 2024. Styret foreslår at honoraret holdes på samme nivå.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av ett styremedlem for ett år
- B) Valg av to styremedlemmer for to år
- C) Valg av to varamedlemmer for ett år

Oslo, 08.04.2026

Styret i Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Jon Ulv G Syversen Deglum Geir Magne Økland Marit Dale Aal

Nikolai Skjæret Edvard Mo

Protokollen blir sendt på e-post.

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jon Ulv G Syversen Deglum	Jørgen Løvlands Gate 3
Styremedlem	Geir Magne Økland	Jørgen Løvlands Gate 3
Styremedlem	Marit Dale Aal	Jørgen Løvlands Gate 3
Styremedlem	Nikolai Skjæret	Jørgen Løvlands Gate 3
Styremedlem	Edvard Mo	Jørgen Løvlands Gate 3
Varamedlem	Simen Johannessen	Jørgen Løvlands Gate 3
Varamedlem	Espen Julseth Paulsen	Jørgen Løvlands Gate 3

Generelle opplysninger om Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Sameiet består av 99 seksjoner.

Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996543676, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227 573

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

Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Solibo AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er Flattum & Co AS.

Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har styret avholdt fem styremøter. I tillegg opprettholder styret jevnlig kontakt gjennom e-post, telefon, og den krypterte meldingsappen Signal, hvor mindre saker håndteres løpende. Styreleder sender regelmessig ut både korte og mer utfyllende informasjonsmeldinger via e-post, og i sameiets Facebook-gruppe, for å holde sameiere og leietakere oppdatert. Samarbeidet med de to andre sameiene i huseierforeningen er svært godt, noe som kontinuerlig gir direkte fordeler for sameiet vårt.

For å sikre god kommunikasjon anbefaler vi at dere hvitelister e-postadressene lovlandsgate@gmail.com og sameiere-jl3@googlegroups.com i deres e-postkontoer. Det kan også være nyttig å opprette en regel som samler meldinger fra disse adressene i en egen mappe, slik at viktig informasjon ikke forsvinner i innboksen.

Styret legger fortsatt stor vekt på streng håndheving av husordensreglene, noe som har vist seg å være en avgjørende suksessfaktor i et sameie med mange utleieleiligheter. Derfor er det stort sett stille og rolig her til enhver tid. Den aller viktigste innsatsen i denne sammenhengen gjøres av dere som leier ut leilighetene deres. En grundig vurdering av potensielle leietakere er essensielt, da det kan være krevende å få leietakere til å flytte dersom de ikke ønsker det selv. Sjekk av referanser bør være en obligatorisk del av prosessen. Det er avgjørende å forsikre seg om at leietakere har evne og vilje til å tilpasse seg livet i et sameie, hvor hensyn til naboer er en forutsetning. Dette gagnar oss alle i det lange løp. For de fleste som bor her representerer dette den største investeringen vi gjør, og vi ber om deres hjelp til å støtte styret i å ivareta denne på best mulig måte.

Dette er sameiets hjemmeside hos forretningsfører Solibo:

<https://home.solibo.no/companies/jorgenlovlandsgt3/practical-info>

Nedenfor finner dere en oppsummering av de viktigste sakene styret har arbeidet med det siste året.

Rehabiliteringen av Sophies Minde

Dette arbeidet nærmer seg nå endelig slutten. I året som har gått har det vært svært mye møtevirksomhet i forbindelse med utomhusarbeidene som direkte har påvirket sameiet ved siden av, etter at det ble oppdaget en rampe på tegningene, i en retning som ikke var ønskelig. Vårt sameie er noe skjermet fra byggeaktiviteten, slik at belastningen har vært begrenset dette året. Oslobygg KF sender ut informasjonsskriv med ujevne mellomrom, som styret viderefremidler til beboerne.

Gjennomføringen av tomtetildelingen, som har vært under diskusjon i flere år, er utsatt til rehabiliteringen av Sophies Minde er fullført.

Dette er en oversikt over når det gjenstående planlegges ferdigstilt:

- Avfallsbrønn for glass og metall åpnes etter påske, til erstatning for boksen som nå står mellom JL1 og JL3.
- Ferdigstilling av ytterste del av branngate mellom JL1 og JL3 i uke 15
- Gjenstående automatisering av lyktestolper mm medio april
- Byggeggerder fjernes i uke 21

- Parken åpner uke 21/22
- Barnehageområdene ligger an til å åpnes i uke 23

Internkontroll Elektro

Bravida har gjennomført svært grundig internkontroll av elektriske anlegg i fellesområdene. Det ble ikke funnet noen avvik med tilstandsgrad 3 (TG3), hvor utbedringer haster, men 25 TG2-avvik, som må utbedres, og 37 TG1-avvik som bør utbedres. Astrakom utbedret deretter TG2-avvikene, og enkelte av TG1-avvikene er også siden utbedret, mens de resterende vurderes nærmere mtp kost/nytte.

Det er videre inngått avtale med Bravida om oppfølgende Internkontroll Elektro, på nytt i 2026 for å kontrollere fjorårets utbedringer, og deretter hvert tredje år. Tilsvarende avtale er inngått for nødllysene i sameiet.

Uønskede hendelser med leveringsbud

Det var tre uønskede hendelser ifm budleveranser i 2025. En pakke ble stjålet, det ble urinert i heisen, og det ble sølt ut et beger med cola i hele andre etasje. Styret gikk derfor ut med en påminnelse om sameiets vedtekter, under mislighold:

"Sameieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig."

På den bakgrunn besluttet styret at bud, som ikke selv har nøkkel til sameiet (Posten og Schibsted), skal møtes ved inngangsdøren, og ikke slippes inn i bygningen.

Dersom man ikke overholder dette, og noe skjer, vil man i større grad enn tidligere bli holdt ansvarlig for dette. Man kan måtte erstatte stjålne pakker, vaske opp etter urinering, eller bekoste tepperens. Det er det sameiets vedtekter innebærer i praksis.

Husk samtidig å ikke la inngangsdøren bli stående åpen om man ikke har oppsyn med den, og se an hvem man slipper inn i bygningen når man passerer inn eller ut. Er man usikker, og ikke selv vil konfrontere, er det bare å ta kontakt med styret, slik at vi kan undersøke nærmere.

Kontrollregime for korttidsutleie

På forrige årsmøte ble det vedtatt å begrense muligheten for korttidsutleie, altså utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, til maks 60 døgn i året. Samtidig fremgikk det allerede av vedtektene at sameiere skriftlig skal informere styret om leietagers kontaktinformasjon.

Styret har besluttet, og informerte i oktober om, at dette framover også vil bli håndhevet og påkrevet ved korttidsutleier gjennom for eksempel Airbnb. Dette fordi styret har plikt til å føre oversikt over alle beboere av hensyn til sikkerhet, brannvern og ansvarsforhold knyttet til fellesarealer, samtidig som man på den måten har et kontrollregime for at grensen på 60 dager ikke overskrides.

Styret krever nå videresendt den bekreftende e-posten fra formidleren av leieforholdet, som enkelt kan videresendes til lovlandsgate@gmail.com, komplettert med kontaktinformasjon til korttidsleietakerne. Samtidig ønsker styret en månedlig sammenstilling, som i hvert fall Airbnb gir, for lettere å holde kontroll på totalene. Siden grensen på 60 dager ble satt først i april i 2025, ble det gitt åpning for inntil ca 70 dager for 2025, men for 2026 er det 60 dager som gjelder.

Sameiere skal iht vedtektene påse at leietagere skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler, vedtak av sameiermøter og styret. Sameieren er ansvarlig for de som er gitt adgang til leiligheten og eiendommen forøvrig.

Dersom ukjente personer påtreffes i sameiet, som kan linkes til korttidsutleie styret ikke har fått informasjon om, må den som har ansvar for dem påregne skriftlig advarsel, og ved gjentatte advarsler vil styret sette i gang prosess for å kreve tvangssalg.

Ettersom fremleie ikke er tillatt i sameiet er det heller ikke tillatt å leie ut til eller via profesjonelle utleiare.

Videre minner styret om at det ikke kan annonseres med gratis parkering ifm korttidsutleie, dersom man sikter til gjesteparkeringsplassene i sør. Korttidsleietagere er også leietagere, som gjesteparkeringen ikke er beregnet for.

Siden dette ble informert om, har ingen meldt fra om noen korttidsutleiare. Siden det fortsatt ligger leiligheter i sameiet ute til korttidsutleie for eksempel på Airbnb, er det tvilsomt om ingen har forsømt sin plikt da, og kan forvente å bli gått nærmere etter i sømmene framover.

Rørleggerarbeider i mange av leilighetene

Styret gjennomførte befaring i samtlige leiligheter, hvor kjøkkenavtrekk, radiatorer, stoppekraner, avløp og dusjkabinetter ble kontrollert.

Den direkte foranledningen til befaringen var en vannlekkasje fra en gammel vaskemaskin på et bad, som førte til lekkasje til etasjen under. Dette skal normalt ikke skje på bad med membran, men i den aktuelle leiligheten var det ingen klaring mellom dusjkabinettet og gulvet, noe som førte til at vannet fant en annen vei enn til sluket. Befaringen avdekket lignende problemer i flere leiligheter, og mange fikk pålegg om å utbedre dusjkabinettene sine.

Videre ble det oppdaget at enkelte stoppekraner på bad ikke lot seg bevege, noe som er problematisk i situasjoner der vannet må stenges raskt. Stoppekranene sitter i taket på badene, og bør ideelt sett åpnes og stenges en gang i året, for ikke å sette seg fast.

For kjøkkenavtrekkene ble det avdekket manglende eller tette filter, samt andre endringer som påvirker grunnventilasjonen i leilighetene negativt.

Dersom påpekte mangler ikke utbedres, kan beboere ikke automatisk forvente å få dekket fremtidige skader gjennom sameiets forsikring, dersom skadene kunne vært unngått med foreslåtte tiltak. Samtlige leiligheter som fikk påpekt manglende klaring for dusjkabinett, enten hevet det eksisterende, eller skiftet til dusjdører. Kun en leilighet etterkom ikke styrets anbefaling om utskiftning av stoppekraner.

Det har lenge vært kjent at noen radiatorer i bygget er feilkoblet, noe som har ført til at vannet sirkulerte i feil retning i disse radiatorene. Dette kunne gi støy og redusert varmeeffekt. Å korrigere hver enkelt radiator var lite hensiktsmessig dersom feilen ligger i en hel stamme. Befaringen viste at omkobling måtte gjøres ett sted i kjelleren og i fire leiligheter. Utbedringene

ble gjennomført samtidig med de øvrige rørleggerarbeidene, mens fjernvarmen uansett var avstengt.

Etter ti år hadde målerne for fjernvarme og varmtvann nådd tiden for utskiftning, og dette foregikk også samtidig med de øvrige rørleggerarbeidene.

Måkesikring av taket

Både JL1 og JL3 installerte måkesikring fra Rentokil før fjorårets hekkesesong. Med unntak av en episode hvor en måkeunge hadde forvillet seg til branngangen mellom de to byggene, har tiltaket ført til en betydelig bedring av måkeplagen. Avisafe er en strømførende avvisning som fungerer på omtrent samme måte som et hestegjerde. Systemet benytter små pulserende støt med lav ampere for å avskrekke fugler, og er helt ufarlig for mennesker og dyr. Utsiktspunkter blir dekket. Fuglene tar ikke skade av strømmen, men det skal hindre dem fra å ville bygge reir her. Taket for JL3 ble sikret slik som vist her:



Erfaringer fra fjorårets sesong kan gjøre at styret vurderer noen ytterligere tiltak. På JL3 er det et strategisk utkikkspunkt for måkene som kanskje bør sikres bedre.

Diverse pågående utbedringer/potensielle kommende forbedringer

Det har kommet opp vertikale sykkelstativer flere steder i kjelleren, og det ble samtidig slutt på tilfeldig sykkelparkering i bunnen av bitrappeoppgangen. De vertikale sykkelstativene fungerer likevel ikke helt etter intensjonen, ettersom enkelte sykler ser ut til å ha grodd fast i sykkelstativene, og dermed kun er til nytte for de få, og ikke de mange.

Søppelbrønnene begynner å bli slitne, og kan etter hvert måtte skiftes ut. Det viste seg ikke ønskelig med noen synergi med Oslobyggs anskaffelse av søppelbrønner i forbindelse med rehabiliteringen av Sophies Minde, da det også ville medført behov for kostbart gravearbeid.

Gulvteppet i enkelte av etasjene, særlig på bakkeplan og i første, begynner å bli slitne, og styret vurderer fortløpende om det skal settes i gang utskiftning av disse.

Før eller siden må det gjennomføres vaierbytte i heisen, noe som antagelig vil gjøre at den blir stående et par dager. For ikke å måtte øke felleskostnadene som følge av dette, forsøker styret å avvente til en periode med få eller ingen andre kostbare vedlikeholdsoppgaver.

Balkongdører

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

Til nå har fem leiligheter måttet bytte balkongdør. Den første utskiftningen ble dekket av sameiets forsikring, mens den neste ikke ble det. Senere gikk en balkongdør i stykker under et kraftig vindkast, og denne ble igjen dekket av forsikringen. Forsikringsselskapet har imidlertid signalisert at det fremover vil være vanskeligere å få dekket lignende skader, siden problemstillingen nå er kjent og beboere forventes å sikre dørene bedre mot slike hendelser. Ettersom dørene nå er over ti år gamle, er det svært lite sannsynlig at forsikringen vil dekke fremtidige utskiftninger. Det er derfor ekstra viktig at hver enkelt beboer tar godt vare på sine balkongdører.

Økonomi

Den økonomiske situasjonen til sameiet anses som god. Regnskapet er gjort opp med et underskudd på kr 220 104. Kommunale avgifter øker betydelig fra år til år. Samtidig har det vært noen større kostnader i 2025, i form av utskiftning av målere for brenselsregnskapet, rørleggerarbeider, måkesikring av taket, og Internkontroll Elektro.

Det kan bli behov for ytterligere økning av felleskostnadene for at sameiet til enhver tid skal ha en tilfredsstillende buffer mot uforutsette kostnader, men styret er bevist på å holde felleskostnadene så lave som mulig.

De rene felleskostnadene ble øket med 10 % fra 01.07.25 og med 5% 01.01.26. Før den tid ble de sist øket med 10 % 01.01.23, og deretter 5 % fra 01.01.24.

Styret vedtok å inngå avtale om Norgespris fra 01.10.2025 for alle sameiets felles energiavtaler, og sameiet har hatt noe lavere kostnader forbundet med energi siden den tid. Fastprisen på 40 øre per kWh inkluderer hverken elavgift, mva eller nettleie, slik at den reelle prisen, og den som fjernvarmeleverandøren tar utgangspunkt i for sitt regnestykke, er betydelig høyere.

Utført vedlikehold

Her føres kronologisk opp rehabilitering av noe større, som har skjedd i sameiet.

2025: Utbedring av feilkoblinger i opplegget for fjernvarme. Mange skiftet stoppekraner. Service på branndører til hovedtrappeoppgangen. Steplock Access implementert. Avisafe for måkesikring installert. Internkontroll Elektro gjennomført, med påfølgende utbedring av samtlige TG2-avvik.

2024: Modernisering av røykluker, utskiftning av lysdetektorer, beising av takterrassen.

2023: Rørfornyelse av avløp, og utbedring av samtlige stakeluker.

2022: Utskiftning av brannsentral, sprinklersentral, og resterende gamle lyskilder.

2021: Ny sikringskurs til adgangskontrollsystemet. Ny runde med beskjæring av det store treet (gjennomføres hvert femte år). Ny setningskontroll i kjelleren gjennomført uten negative funn.

2020: Oppfordring om utskiftning av ti år gamle røykvarslere i leilighetene sendt ut. Overhaling av viftemotorer med lagerskifte på tillufts- og avtrekkssiden på ventilasjonsanlegget. Gjennomført rørfornyelse av avløpsrøret fra sameiet til nærmeste kum. Dørpumpe og klemsikringssensorer ved hovedinngang skiftet ut. Skiftet ut rørkomponenter i teknisk rom for å sikre stabil varmtvannsleveranse. Branngata på baksiden av sameiet rustet opp med elvesingel, mens sameiet ved siden av forskjønnnet sitt uteområde. Kontroll og utbedringer av det elektriske anlegget i fellesområdene.

2019: Setningskontroll gjennomført i kjelleren uten funn.

2018: Større rehabilitering av tak og fasade, samt montering av nye balkonger i øst.

2017: Gravco gjennomført vedlikeholdsspyling i 98 av 99 leiligheter. Utskiftning av nødlys i oppgangene.

2016: I samarbeid med de to andre sameiene rundt oss ble det det bygget mur mot haugen på baksiden av bygget, noe som har forskjønnnet området vesentlig.

2015: Vi gikk over fra tradisjonelle nøkler til elektronisk adgangssystem med portbrikker. Hver leilighet fikk installert vannmålere og varmfordelingsmålere fra Ista, for registrering av individuelt forbruk.

2014: Det ble installert kameraovervåkning i bygget, både utvendig og innvendig.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om økonomi.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 615 147.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energiprisene vil holde seg høye også i 2026, men med den såkalte Norgespris i det minste forutsigbare, med en fastpris på 40 øre per kWh. Da er hverken elavgift, mva eller nettleie med, slik at den reelle prisen, den som fjernvarmeleverandøren tar utgangspunkt i for sitt regnestykke, er betydelig høyere.

Lån

Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

Felleskostnadene ble øket med fem prosent fra nyttår. Alt blir dyrere, men styret forsøker i det lengste å holde felleskostnadene så lave som mulig.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Årsregnskap 2025

for

Jørgen løvlandsgate 3 Boligsameie

Orgnr: 996 543 676

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	859 283	826 810
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	106 958	761 701
Avdrag lån	327 062	729 228
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	-220 104	32 473
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	639 179	859 283
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	965 075	1 263 979
Kortsiktig gjeld	325 896	404 696
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	639 179	859 283

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	3 437 348	3 387 516	3 757 560	3 716 040
Annen driftsrelatert inntekt	3	736 743	637 138	9 480	3 960
SUM DRIFTSINNEKTER		4 174 091	4 024 654	3 767 040	3 720 000
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	24 675	24 675	24 700	24 700
Styrehonorar	5	175 000	175 000	175 000	175 000
Forsikring		198 840	170 854	165 000	218 280
Forretningsførsel		129 137	138 025	128 880	135 360
Revisjon		15 344	14 250	9 100	16 050
Kommunale avgifter		1 133 696	1 069 907	1 260 240	1 274 880
Energi/fyring		112 550	104 770	95 880	99 960
Kabel-TV/internett		270 575	263 758	273 480	283 560
Vedlikehold	6	1 339 059	693 545	226 560	576 840
Vaktmestertjenester		46 000	54 880	55 560	58 560
Renhold	7	133 120	126 545	130 920	138 600
Andre driftskostnader	8	200 677	99 268	102 000	113 160
SUM DRIFTSKOSTNADER		3 778 672	2 935 476	2 647 320	3 114 950
DRIFTSRESULTAT		395 418	1 089 178	1 119 720	605 050
FINANSINNEKST/-KOSTNAD					
Finansinntekter		23 320	23 274	5 040	0
Finanskostnader		311 781	350 752	348 600	282 600
RESULTAT FINANSPOSTER		288 461	327 478	343 560	282 600
Resultat		106 958	761 701	776 160	322 450
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	106 958	761 701		
SUM DISPONERING		106 958	761 701		

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		80 398	73 474
Forskuddsbetalte kostnader	10	213 359	185 621
Bankinnskudd		671 319	1 004 885
SUM OMLØPSMIDLER		965 075	1 263 979
SUM EIENDELER		965 075	1 263 979
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	9	-3 576 405	-3 683 362
SUM EGENKAPITAL		-3 576 405	-3 683 362
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	4 215 584	4 542 646
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 215 584	4 542 646
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		188 616	261 678
Annen Kortsiktig gjeld	12	137 280	143 018
SUM KORTSIKTIG GJELD		325 896	404 696
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		965 075	1 263 979

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER**2025**

Innkrevde felleskostnader	2 789 256
Kabel-TV/Internett	268 488
Kapitalkostnader	379 604
Sum innkrevde felleskostnader	3 437 348

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Lokale-/lagerleie	3 500
Nøkler/portåpnere	200
Innbetaling på IN-avtale	252 243
Innbetalt ved oppussing leilighet	480 800
Sum annen driftsrelatert inntekt	736 743

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 24 675.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 175 000.

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold VVS	944 597
Vedlikehold elektro	107 470
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	19 472
Drift/vedlikehold heis	112 738
Serviceavtale brannsikring	13 641
Serviceavtale heis	18 957
Dører og porter	122 184
Sum vedlikehold	1 339 059

NOTE 7 - RENHOLD

Mattleie	13 831
Renhold	119 289
Sum renhold	133 120

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	133 576
Containerleie	4 068
Inventar	20 985
Driftsmaterialer	2 519
Lyspærer og sikringer	2 141
Nøkler og låser	10 063
Navnskilt og postkasser	398
Konsulenthonorar	1 043
Annen fremmed tjeneste	10 100
Kontingenter	3 200
Øredifferanser	4
Bank- og andre transaksjonskostnader	12 336
Annen kostnad	244
Sum andre driftskostnader	200 677

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-3 683 362
Overført til/fra egenkapital	106 958
Opptjent egenkapital 31.12	-3 576 405

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	118 326
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	22 596
Andre forskuiddsbetalte kostnader	72 437
Sum forskuiddsbetalte kostnader	213 359

NOTE 11 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	Obos-Banken
Lånummer	9820.76.98466
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2018
Løpetid	26 år
Innfrielseår	2044
Rentesats (nominell)	6,75 %
Opprinnelig lånebeløp	9 750 000
Lånesaldo 01.01	4 542 646
Opptak i periode	
Avdrag i periode	327 062
Lånesaldo 31.12	4 215 584

NOTE 12 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Brenselsregnskap 2025	62 912
Påløpt Rente	1 559
Annen Påløpt kostnad	72 809
Sum Annen Kortsiktig gjeld	137 280

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

JON ULV GREGARD SYVERSEN DEGLUM Norge

Signert med Norsk BankID

08-04-2026 18:26:36 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Jon U G Syversen Deglum
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1299122
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1979-08-28

Jon Ulv Gregard Syversen Deglum
lovlandsgate@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.1138.3

GEIR MAGNE ØKLAND Norge

Signert med Norsk BankID

07-04-2026 12:17:59 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Geir Magne Økland
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5997-4-352543
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1982-08-28

Geir Magne Økland
gekke82@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.139.23.163

EDVARD MO Norge

Signert med Norsk BankID

07-04-2026 07:23:01 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Edvard Mo
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-3546014
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1996-08-19

Edvard Mo
edvard_mo@hotmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.18.41.92

Signert med Norsk BankID

08-04-2026 17:18:44 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Marit Dale Aal
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1940635
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1990-08-07

Marit Dale Aal
maritdaa@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 104.28.105.24

Signert med Norsk BankID

01-04-2026 09:49:52 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Nikolai Morønning Skjæret
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-2529540
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1992-06-16

Nikolai Skjæret
nikolaiskjaeret@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.16.44.4

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for året som ble avsluttet den 31. desember 2025 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.
- Metodene, de viktige forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater og tilhørende tilleggsopplysninger er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldende rammeverk for finansiell rapportering.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Alle hendelser etter balansedag og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenheng.
- Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for årsregnskapet sett som helhet.
- Vi bekrefter at teknisk utarbeidelse av årsregnskapet med noter er gjennomgått og kontrollert av oss og er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker, tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at årsregnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettstvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysning om eventuelle endringer i selskapets reelle rettighetshavere siden avleggelse av forrige årsregnskap. Videre bekrefter vi at verken den som opptrer på vegne av selskapet, personer i ledelsen, reelle rettighetshavere eller nære familiemedlemmer eller kjente medarbeidere til disse er politisk eksponert person (PEP).

Med vennlig hilsen

Styreleder

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

JON ULV GREGARD SYVERSEN DEGLUM Norge

Signert med Norsk BankID

09-04-2026 09:07:40 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Jon U G Syversen Deglum
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1299122
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1979-08-28

Jon Ulv Gregard Syversen Deglum
lovlandsgate@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 45.14.192.127

Til Årsmøtet i Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 106 958. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling pr. 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. april 2026

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS



Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

FORSLAG TIL ÅRSMØTET

Det har ikke kommet inn noen forslag til årsmøtet.

VALG AV STYRE

Marit Dale Aal har solgt leiligheten sin, og takker for seg i styret, etter å ha sittet som styremedlem siden 2021. Takk for innsatsen, Marit!

Ane Marte Ringstad har klart å holde seg borte fra styreverv i sameiet siden 2019, men har sagt seg villig til å gjøre comeback for ett år i første omgang. Edvard Mo og Geir Økland stiller til ordinært gjenvalg for to år, og Simen Johannessen og Espen Paulsen stiller til valg for et nytt år som varamedlemmer til styret. Styreleder har ett år igjen av sin siste toårsperiode, og går inn i sitt fjortende år som styreleder for Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie.

På denne bakgrunn innstiller styret følgende personer:

A. Som styremedlem for ett år foreslås:

Ane Marte Ringstad Jørgen Løvlands gate 3

B. Som styremedlemmer for to år foreslås:

Geir Økland Jørgen Løvlands gate 3

Edvard Mo Jørgen Løvlands gate 3

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Nikolai Skjæret Jørgen Løvlands gate 3

C. Som varamedlemmer for ett år foreslås:

Simen Johannessen Jørgen Løvlands gate 3

Espen Julseth Paulsen Jørgen Løvlands gate 3

Annen informasjon om sameiet

Styret

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering

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

Nøkler/skilt

Nøkler til den enkelte leilighet må seksjonseier ordne selv. Styreleder kan kontaktes ved behov for nøkkelbrikke til fellesarealene. Rett postkasseskilt bestilles her:

<https://skilthandelen.no/products/postkasseskilt-stort>

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 25672525. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til Solibo vil

seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Energimerking

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

Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Dette er kun en fordums kuriositet som ikke lenger benyttes ved digitalt møte. Send heller en e-post der det beskrives hvem som gis fullmakt og for hva.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

Protokoll fra ordinært årsmøte i Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Møtedato: 23.04.2026

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Microsoft Teams

Til stede: 18 seksjonseiere, 6 representert ved fullmakt, totalt 24 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Jon Ulv Deglum.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Jon Ulv Deglum foreslått.

Vedtak: Valgt

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse oppmøte på Teams og innkomne fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Jon Ulv Deglum foreslått. Som protokollvitne ble Birgitte Thorshaug Kristiansen foreslått.

Vedtak: Valgt

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2025

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av fjorårets underskudd fra balansen

Årets resultat foreslås overført fra egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 175 000.

Vedtak: Vedtatt

7. Behandling av innkomne forslag og saker

Ingen innkommende forslag til behandling.

8. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 1 år, Ane Marte Ringstad foreslått.

Vedtak: Valgt

B Som styremedlem for 2 år, ble Edvard Mo foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Geir Økland foreslått.

Vedtak: Valgt

C Som varamedlem for 1 år, ble Simen Johannessen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Espen Julseth Paulsen foreslått

Vedtak: Valgt

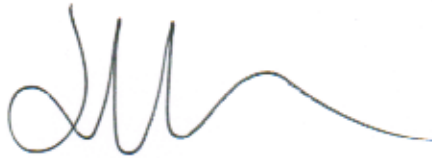
Møtet ble hevet kl.: 18:20. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Jon Ulv Deglum

Fører av protokollen

Navn: Jon Ulv Deglum



Protokollvitne 1

Navn: Birgitte T. Kristiansen



Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Styreleder	Jon Ulv Deglum	Jørgen Løvlands Gate 3	2025-2027
Styremedlem	Geir Magne Økland	Jørgen Løvlands Gate 3	2026-2028
Styremedlem	Ane Marte Ringstad	Jørgen Løvlands Gate 3	2026-2027
Styremedlem	Nikolai Skjæret	Jørgen Løvlands Gate 3	2025-2027
Styremedlem	Edvard Mo	Jørgen Løvlands Gate 3	2026-2028



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Maren Stræte Nordbekk
JØRGEN LØVLANDS GATE 3

Dato: 24.08.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86476883
7350166

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.227 BNR. 573

Vi viser til bestilling av 20230824 for JØRGEN LØVLANDS GATE 3.

GNR. 227 BNR. 573

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.11.2010.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1785 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 14 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

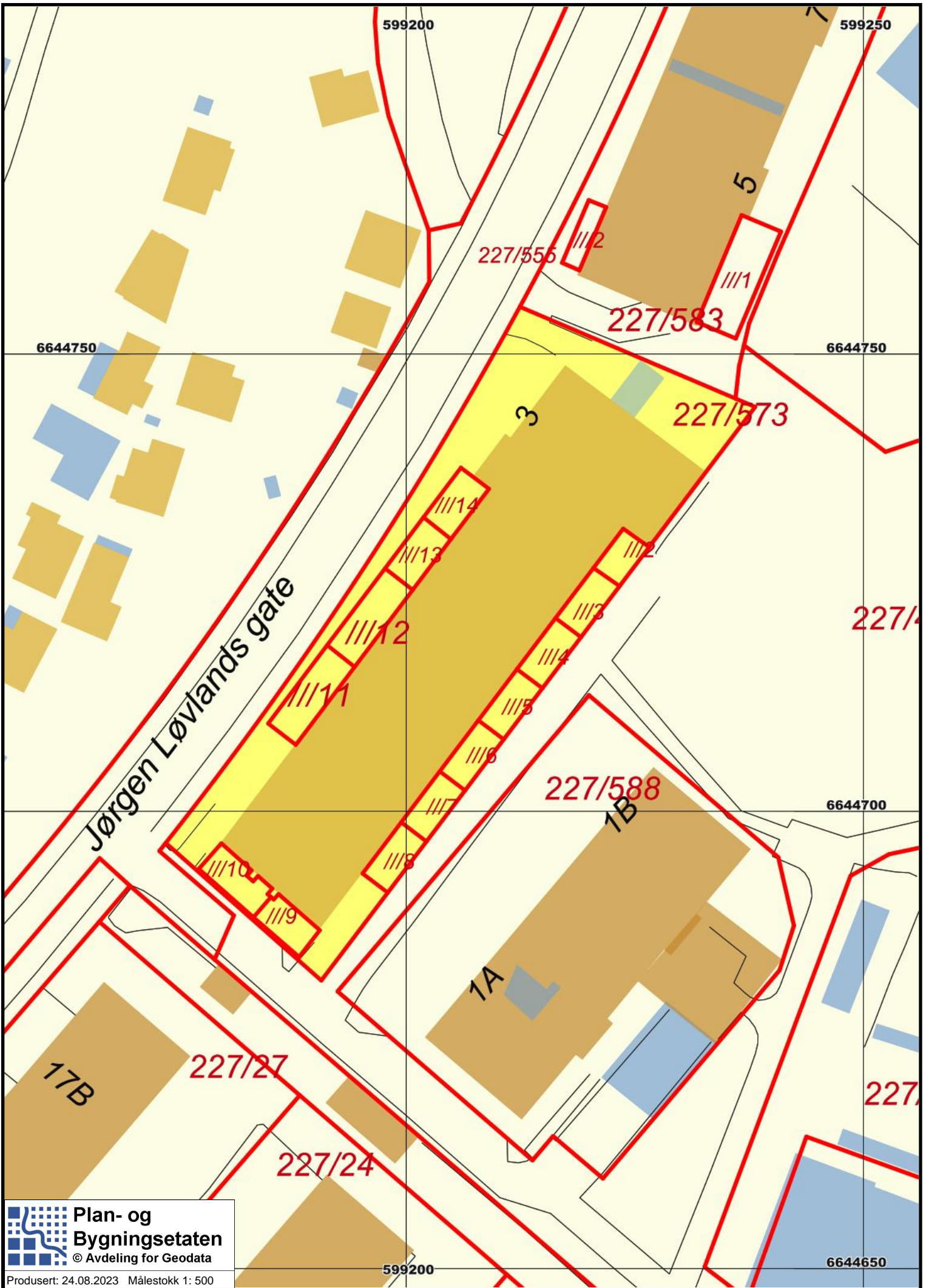


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



599200

599250

5

227/555

III/2

III/1

227/583

6644750

6644750

227/573

3

III/14

III/13

III/12

III/11

III/2

III/3

III/4

III/5

III/6

III/7

III/8

III/10

III/9

227/588

7B

6644700

Jørgen Løvlands gate

227/4

1A

17B

227/27

227/

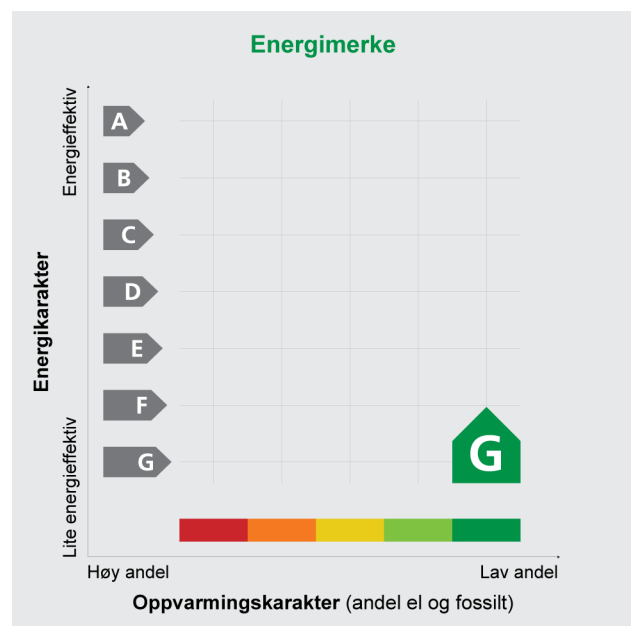
227/24

599200

6644650

ENERGIATTEST

Adresse	Jørgen Løvlands gate 3
Postnr	0568
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	227
Bnr.	573
Seksjonsnr.	35
Festenr.	
Bygn. nr.	81363706
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2018-946520
Dato	02.11.2018



Innmeldt av	Monica Nordvåg Steen
-------------	----------------------

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**

- **Etterisolering av yttervegg**

- **Termografering og tetthetsprøving**

- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

- **Tetting av luftlekkasjer**

- **Utskifting av vindu**

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**

- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1854

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 31

Ant. etg. med oppv. BRA: 6

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Fjernvarme

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jørgen Løvlands gate 3

Postnr/Sted: 0568 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0202

Dato: 02.11.2018 10:06:51

Energimerkenummer: A2018-946520

Ansvarlig for energiattesten: Monica Nordvåg Steen

Energimerking er utført av: Monica Nordvåg Steen

Gnr: 227

Bnr: 573

Seksjonsnr: 35

Festenr:

Bygnnr: 81363706

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere 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 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: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 på elektriske anlegg**Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 10: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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 kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: 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.

Arbeidssted:

Arbeiders art:

Bygningens art:

Byggherre:

Byggemeldt:

Ansvarshavende:

Journalnr.

Sagn. nr.

Inngift:

Handheimsveien 132

53/2-170
1/11-53

Kontraktarbeid

Landsplanmyndighet og Byggherrens kontraktarbeid

Landsplanmyndighet og Byggherrens kontraktarbeid

Byggetillatelse

Byggetillatelse

UTTALELSE

APPROBASJON

FERDIGSKONTROLL

Tilrettelagt

Dravetillatelse

UTTALELSE	APPROBASJON		FERDIGSKONTROLL	Tilrettelagt	Dravetillatelse
Byplankont.	Dato	Nor	Plass og innredningsplaner		
Hoivold	11-53	11-54	Dravetillatelse	B	
Gran-exon	Dato	Nor	Ferdigheit	C	
V. & v.			Frist mangler 1/5	D	
	Dato	Nor		E	
				F	
	Dato	Nor	Mangler restet	G	
Gramning				H	
Faslerad	Dato	Nor	Utsatt	I	
Ryg-lid				J	
	Dato	Nor	Ferdigheit	K	
			Ferdigheit		

A - ansvarstiltalt B - arbeidsplaner C - kasse D - tegning E - krets F - vedlegg G - utkast H - utkast I - utkast J - utkast K - utkast



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektkontoret Haaland AS
Postboks 5061 Majorstuen
0301 OSLO

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200808256-64 Saksbeh: Anatole Ouédraogo Dato: 01.09.2014
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: JØRGEN LØVLANDS GATE 3 Eiendom: 227/573
Tiltakshaver: KMI Sophies AS v/Otium øst Adresse: Bryggegata 7, 0250 OSLO
v/Atle Mørch
Søker: Arkitektkontoret Haaland AS Adresse: Postboks 5061 Majorstuen, 0301 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

FERDIGATTEST - JØRGEN LØVLANDS GATE 3

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.09.2014 av:

*Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Line Hellum Fomenko - fungerende enhetsleder*

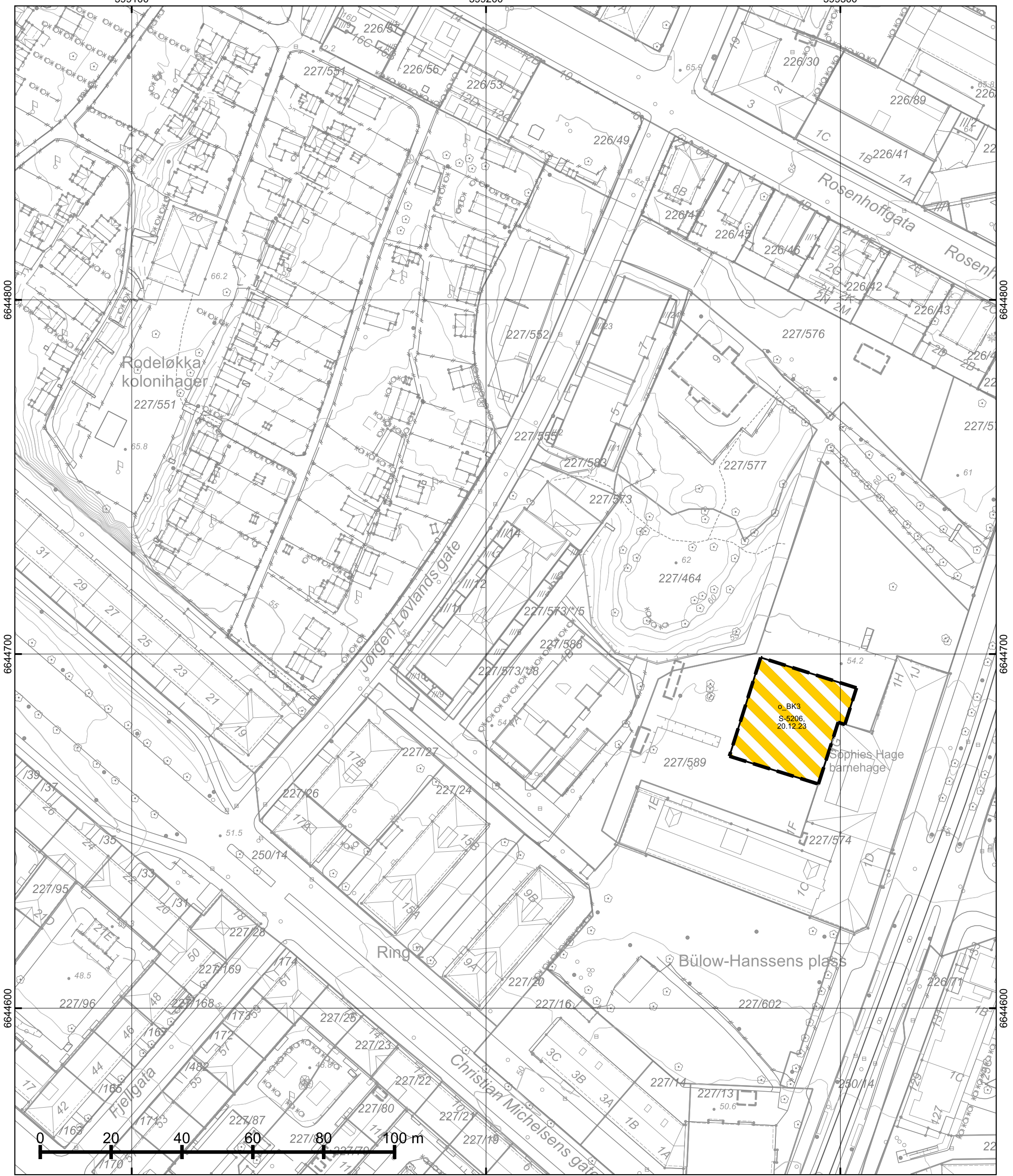
Kopi til:

KMI Sophies AS v/Otium øst v/Atle Mørch, Bryggegate 7, 0250 OSLO, am@otium.no

599100

599200

599300



599100

599200

599300

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 27.05.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158583/ 86533763

Adresse: Jørgen Løvlands gate 3

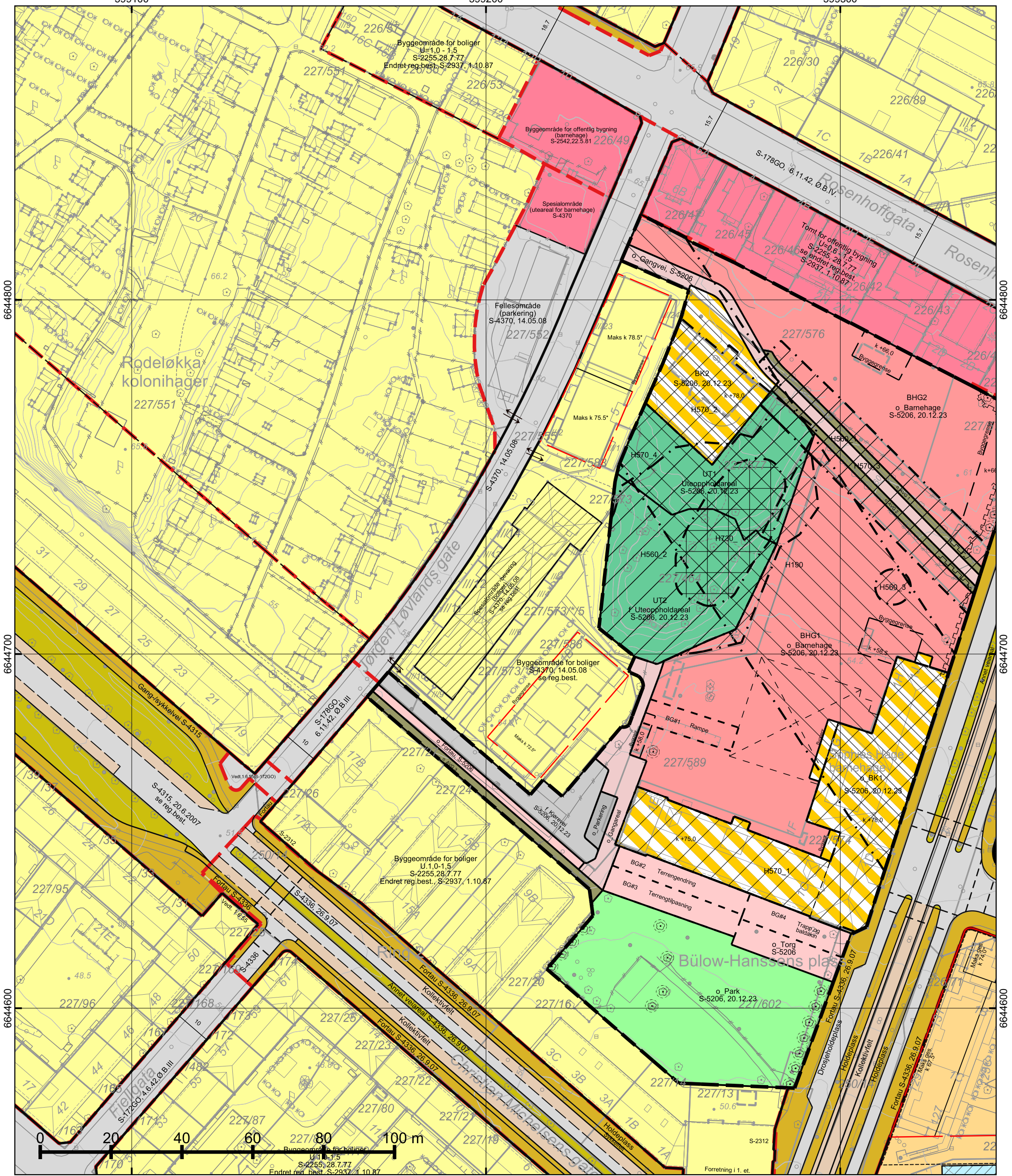
Gnr/Bnr: 227/573

Deres ref.:

Kommentar:


Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

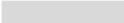






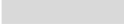


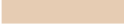












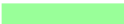





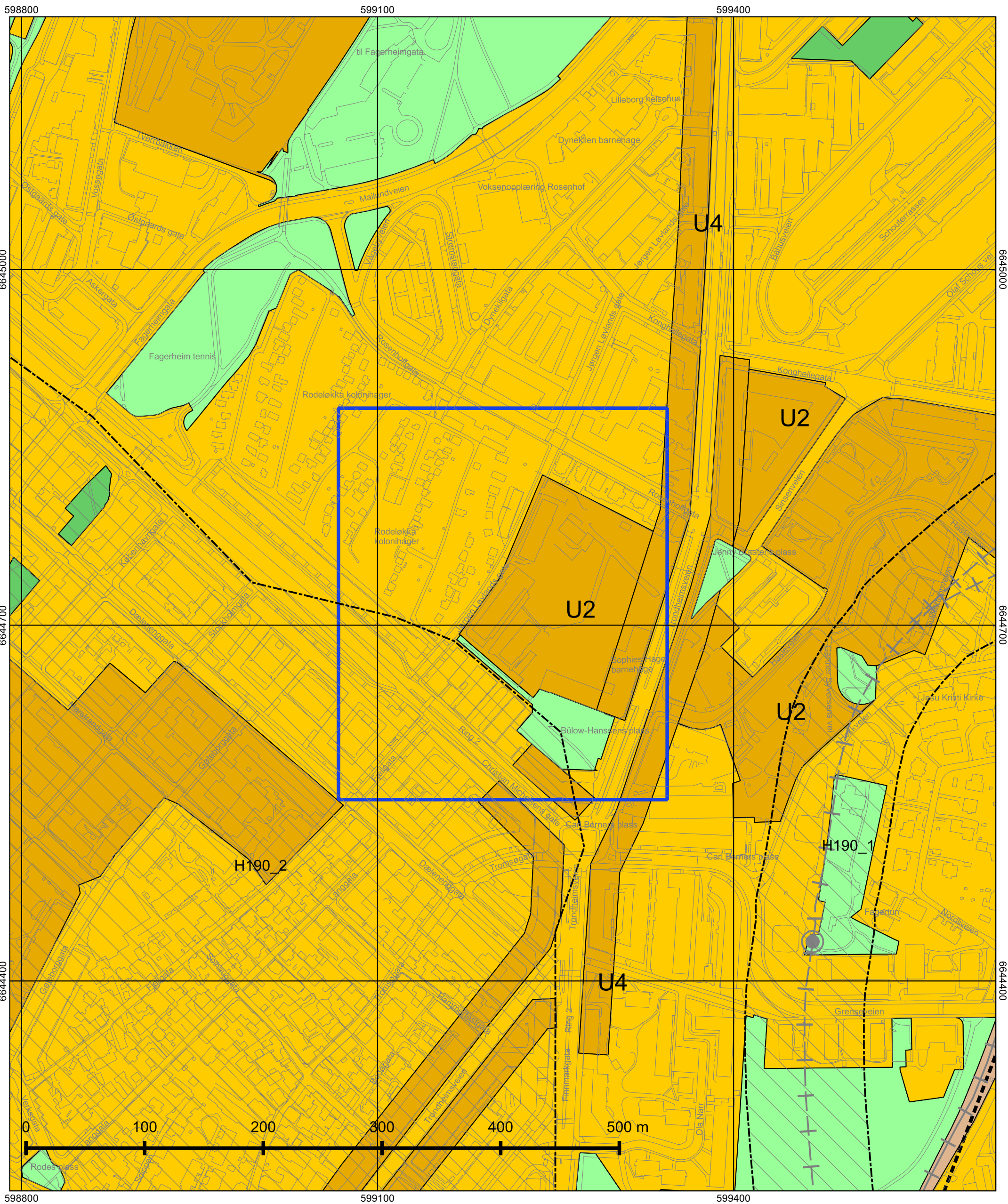
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 27.05.2026 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 reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 158583/ 86533763 Adresse: Jørgen Løvlands gate 3	Deres ref.:	
	Gnr/Bnr: 227/573	Kommentar:	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	71 - Felles parkering		311 - Annet veiareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		312 - Fortau
	140 - Bolig/forr./kontor		315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	149 - Offentlig/allmenntilgjengelig		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		913 - Formålgrensning
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		925 - Gesimslinje
	180 - Kolonihage		930 - Reguleringslinje
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		934 - Regulert trikkespor
	311 - Annet veiareal		936 - Regulert fotgjengerovergang
	312 - Fortau		964 - Regulert u-gradgrensning
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Formålgrensning
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Plangrensning (gammel lov)
	1161 - Barnehage		Plangrensning (ny lov)
	1600 - Uteoppholdsareal		RpRegulertHøyde
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Grensning for bebyggelse
	1802 - Bolig/forretning/kontor		Byggegrensning
	2011 - Kjøreveg		Underjordisk anlegg
	2012 - Fortau		Byggegrensning
	2013 - Torg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Regulert stoyskjerm
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2080 - Parkering		Inn-/utkjøring
	3050 - Park		Eksisterende tre som skal bevares
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	662 - Spesialområde bevaring kontor		
	RbBevaringGrensning		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrensning		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrensning		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrensning		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrensning		



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 27.05.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 158583/86533763
 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.

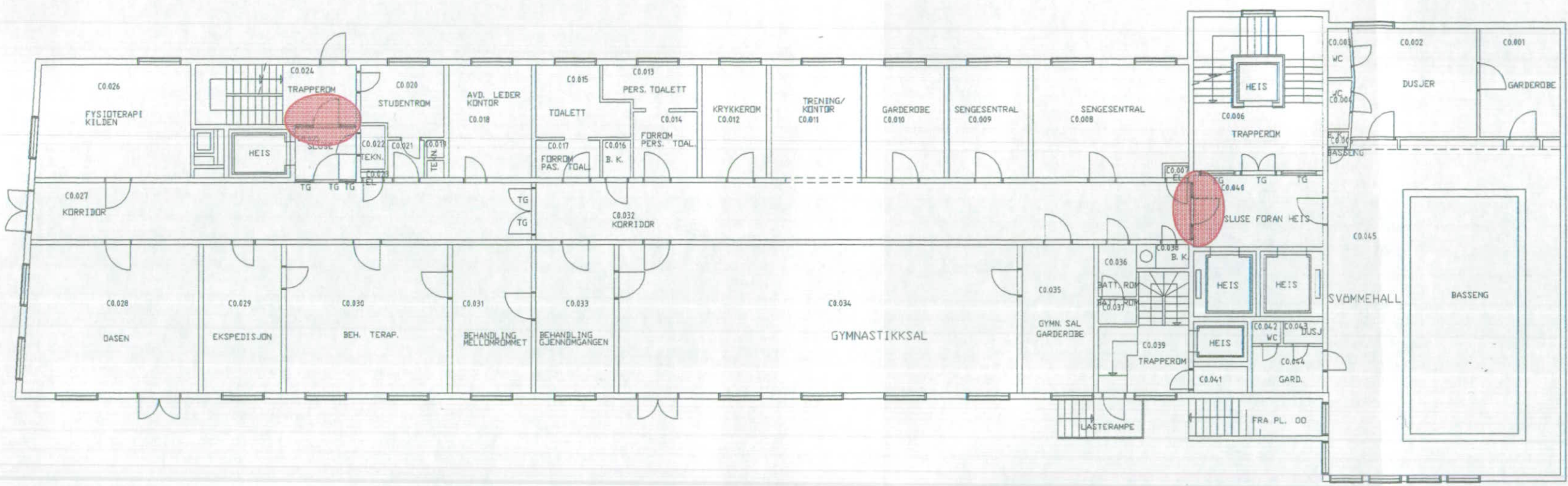
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

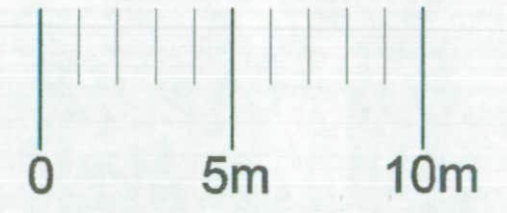
	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	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



0. ETG.

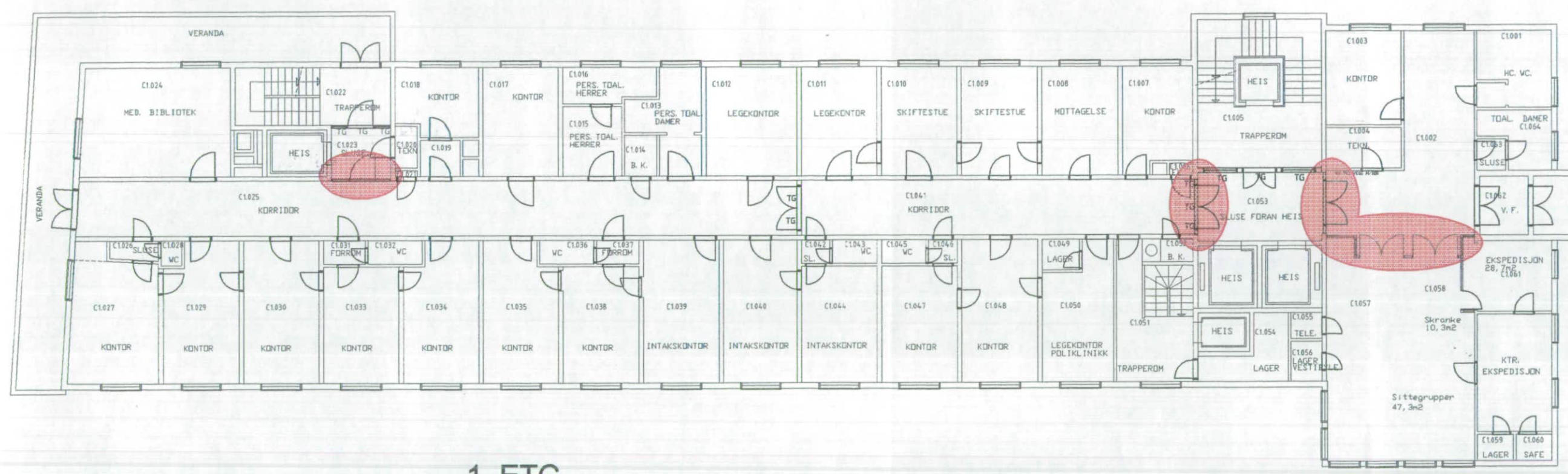


TG = Trådglass



NO	REVISJON	DATE
H	BYGGEMELDING	NMT 18.12.01
G	BRANNTeknikk OPPG FASE 2 - ARBEIDSTEGNING	NMT 29.11.01
F	BRANNTeknikk OPPG FASE 2 - DIV. KORR. ROMNAVN	NMT 12.11.01
E	BRANNTeknikk OPPG FASE 2 - EKS. PLAN	NMT 12.11.01
D	FUNKSJONSPROSJEKT - ANBUODSRUNNLAG	NMT 12.09.01
C	DIV. KORR. - ANBUODSRUNNLAG	NMT 04.09.00
B	ANBUODSRUNNLAG	NMT 25.08.00
A	KORR. LITK. - ANBUODSRUNNLAG	NMT 05.07.00

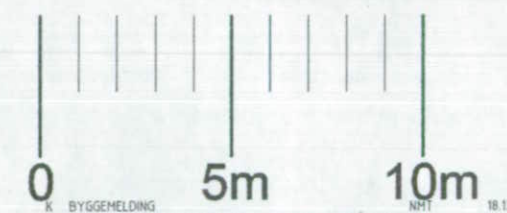
TITTEL	PROSJEKT	MAST	DATE
122 KM 0 02A	KRONPRINSESSE M. INSTITUTT	1:200	05.07.00
PLAN 0 ETG.			



1. ETG.

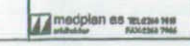


TG = Trådglass

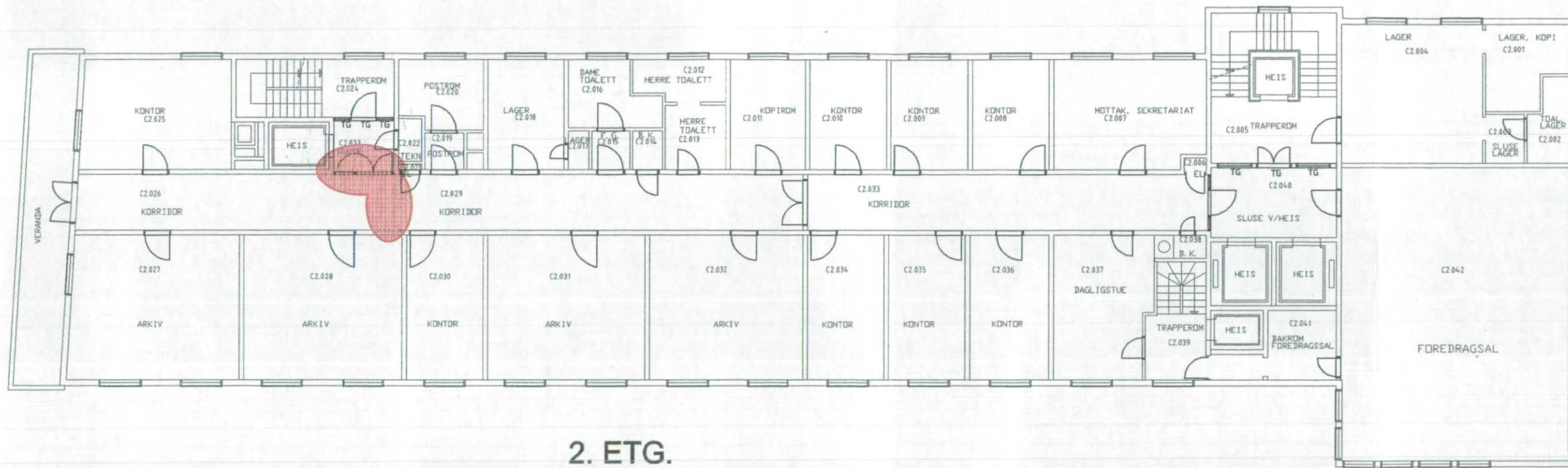


NO	BESKRIVELSE	AVT.	DATE
K	BYGGEMELDING	NMT	18.12.01
J	KORR. ROP/FUNKSJONSNAVN IHHT. AUTRONICAFIRE'S LISTE	NMT	17.12.01
I	BRANNTETKNISK OPPG. FASE 2 - ARBEIDSTEGNING	NMT	29.11.01
H	BRANNTETKNISK OPPG. FASE 2 - EKS. PLAN	NMT	12.11.01
G	OMBYGGING - UTKAST 04.10.01	NMT	01.10.01
F	OMBYGGING - UTKAST 03.09.01	NMT	01.10.01
E	FUNKSJONSPROSJEKT - ANBUOSUNDERLAG	NMT	12.09.01
D	UTKAST 12.08.01	NMT	24.08.01
C	DIV. KORR. - ANBUOSGRUNNLAG	NMT	04.09.00
B	ANBUOSGRUNNLAG	NMT	25.08.00
A	KORREKTIV. ANBUOSGRUNNLAG	NMT	05.07.00

PROSJEKT	NUMMER	SKALA	DATE
KRONPRINSESSE M. INSTITUTT	LØSVEPLANSBILDING	1:200	05.07.00
PLAN 1 ETG.			



122 KM 1 03A K

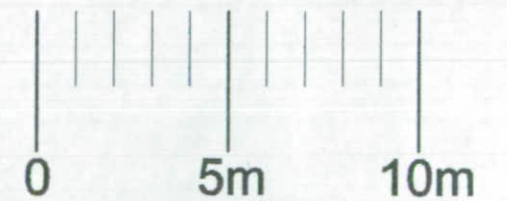


2. ETG.

3

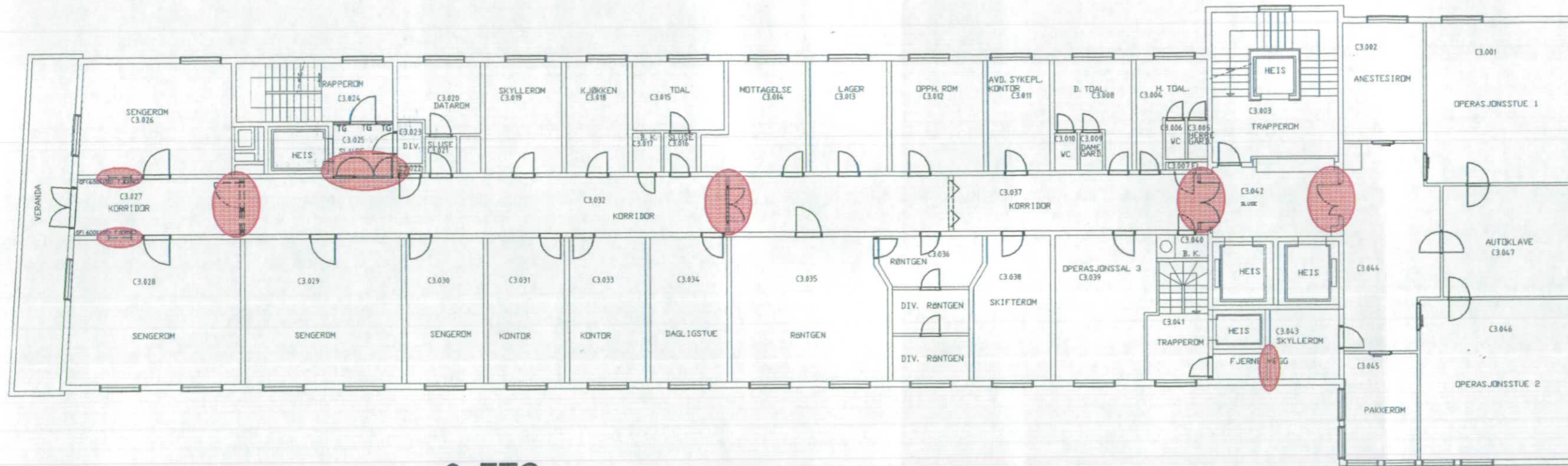
ENDRING

TG = Trådglass



K	BYGGEMELDING	NMT	18.12.01
J	BRANNTekNISK OPPG. FASE 2 - ARBEIDSTEGNING	NMT	29.11.01
I	BRANNTekNISK OPPG. FASE 2 - DIV. KORR. ROMHAVN	NMT	22.11.01
H	BRANNTekNISK OPPG. FASE 2 - EKS. PLAN	NMT	12.11.01
G	OMBYGGING - UTKAST 04.10.01	NMT	01.10.01
F	OMBYGGING - UTKAST 03.09.01	NMT	01.10.01
E	FUNKSJONSPROSJEKT - ANBUODSUNDERLAG	NMT	12.09.01
D	UTKAST 12.08.01	NMT	24.08.01
C	DIV. KORR. - ANBUODSGRUNNLAG	NMT	04.09.00
B	ANBUODSGRUNNLAG	NMT	25.08.00
A	KONKULTRYK - ANBUODSGRUNNLAG	NMT	05.07.00

PROSJEKT	L/VORPLAN02.DWG	NO	NMT
TITTEL	KRONPRINSESSE M. INSTITUTT	MAK	1:200
DATE	05.07.00	REV.	
PLAN	PLAN 2 ETG.	NO	
122 KM 2 04A		K	

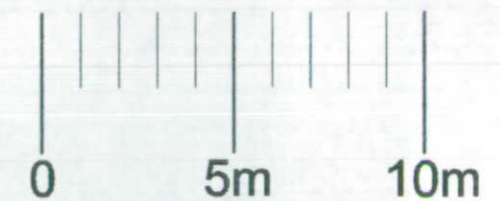


3. ETG.

4

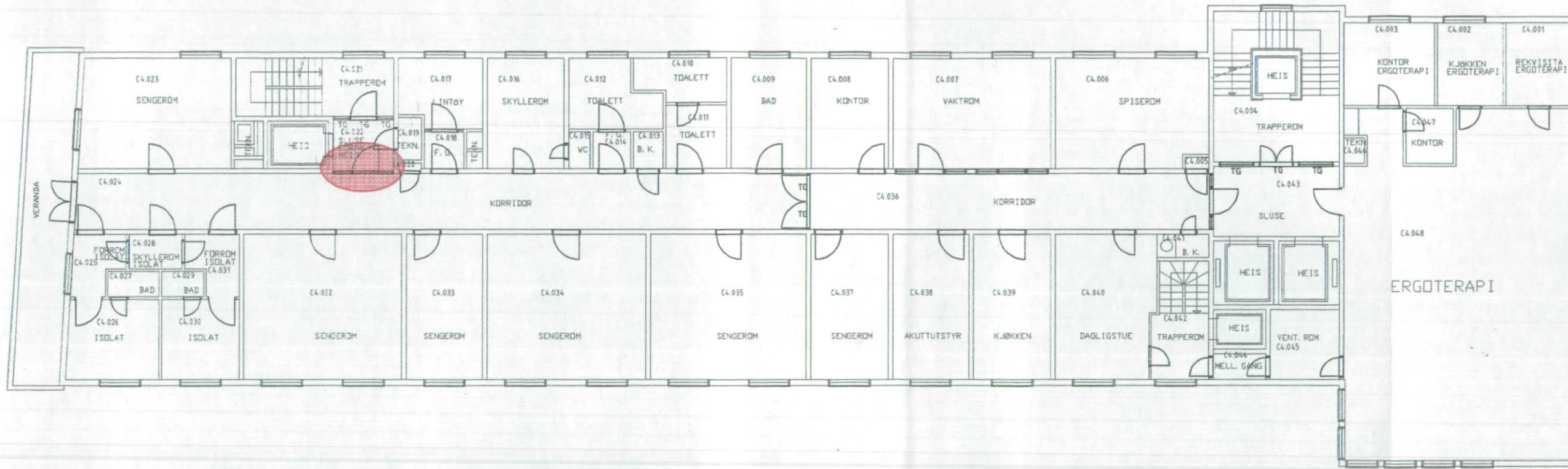
ENDRING

TG = Trådglass



L	BYGGEMELDING	NHT	18.12.01
K	KORR. RØMFUNKS JONSNVAVN I HHT. AUTRONICAFIRE'S LISTE	NHT	17.12.01
J	SNU ØØR C3.031	NHT	06.12.01
I	BRANNTÉKNISK OPPG. FASE 2 - ARBEIDSTEGNING	NHT	29.11.01
H	BRANNTÉKNISK OPPG. FASE 2 - EKS. PLAN	NHT	12.11.01
G	OMBYGGING - UTKAST 04.10.01	NHT	01.10.01
F	OMBYGGING - UTKAST 03.09.01	NHT	01.10.01
E	FUNKSJONSPROSJEKT - ANBUØSGRUNNLAG	NHT	12.09.01
D	UTKAST 12.08.01	NHT	12.08.01
C	ØØV. KORR. - ANBUØSGRUNNLAG	NHT	04.09.00
B	ANBUØSGRUNNLAG	NHT	25.08.00
A	KORR. ØØV. ANBUØSGRUNNLAG	NHT	05.07.00

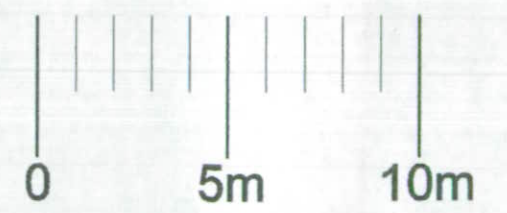
PROSJEKTLEDER	REVISOR	DATE	NHT
medplan AS	KRONPRINSESSE M. INSTITUTT	1:200	05.07.00
PLAN 3 ETG.	12 2 KM 3 05A	L	



4. ETG.

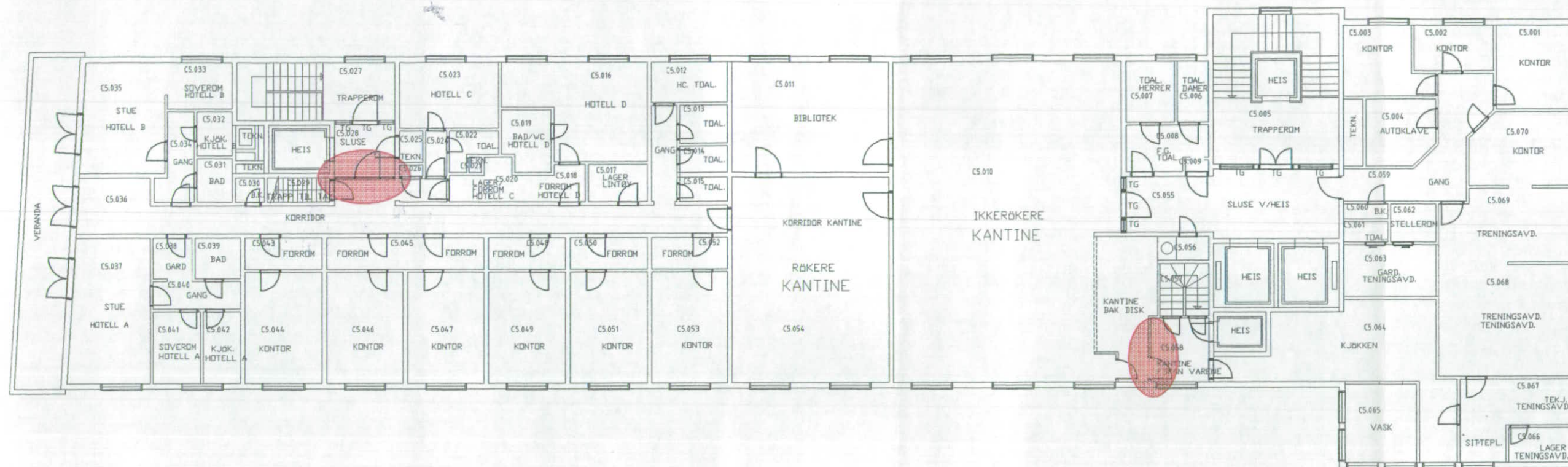
5
ENDRING

TG = Trådglass



I	BYGGEMELDING	NHT	18.12.01
H	BRANNTekNISK OPPG FASE 2 - ARBEIDSTEGNING	NHT	29.11.01
G	BRANNTekNISK OPPG FASE 2 - DIV. KORR. ROMHAVN	NHT	22.11.01
F	BRANNTekNISK OPPG FASE 2 - EKS. PLAN	NHT	12.11.01
E	GRIBYGGING - UTKAST 04.10.01	NHT	01.10.01
D	FUNKSJONSPROSJEKT + ANBUOSGRUNNLAG	NHT	12.09.01
C	DIV. KORR. - ANBUOSGRUNNLAG	NHT	04.09.00
B	ANBUOSGRUNNLAG	NHT	25.08.00
A	KOPPLUTK. ANBUOSGRUNNLAG	NHT	05.07.00

PROSJEKT	LIVOPPLANSBILDE	SKALA	1:200	DATE	05.07.00
KRONPRINSESSE M. INSTITUTT		122 KM 4 06A I			
PLAN 4 ETG.					

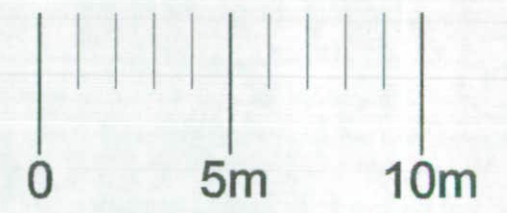


5. ETG.

6

 ENDRING

TG = Trådglass



I	BYGGEMELDING	NHT	18.12.01
H	BRANNTEKNISK OPPG. FASE 2 - ARBEIDSTEGNING	NHT	29.11.01
G	BRANNTEKNISK OPPG. F.2 - DIV. KORR. IHT. KONS.'S KOMM.	NHT	22.11.01
F	BRANNTEKNISK OPPG. FASE 2 - EKS. PLAN	NHT	12.11.01
E	NYTT TEKNISK ROH	NHT	04.10.01
D	FUNKSJONSPROSJEKT + ANBUOSGRUNNLAG	NHT	12.09.01
C	DIV. KORR. - ANBUOSGRUNNLAG	NHT	04.09.00
B	ANBUOSGRUNNLAG	NHT	25.08.00
A	KOMPLUTR. ANBUOSGRUNNLAG	NHT	05.07.00

TITTEL: LÅNPLAN/05.07.00
 PROSJEKT: KRONPRINSESSE M. INSTITUTT
 PLAN 5. ETG.
 SKALA: 1:200
 DATO: 05.07.00
 ARBEIDSGRUPPE: 12 2 KM 5 07A |

Vedtekter for Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Vedtatt på sameiermøtet 27.10.2010, endret på sameiermøtene 07.02.2011, 20.04.2016 (§ 10), 18.04.2018 (tilpasninger til ny lov om eierseksjoner), 24.04.2019 (nytt punkt § 22), 21.04.22 (endret § 21 Dyrehold) og 13.04.23 (lagt til i § 5 om ventilasjon). Endret §10 utleie på ordinært årsmøte 24.04.2025.

§ 1 Innledning

Eiendommen gnr.227 bnr.573 i Oslo kommune er i overensstemmelse med seksjoneringsbegjæring av 12.11.2010 delt opp i 99 eierseksjoner. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte, seksjonsbegjæring og husordensreglene er bindende for sameierne, og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Eier en organisasjon/institusjon eller lignende flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier. Registrering i foretaksregisteret må finne sted senest innen seks måneder etter tinglysing av seksjoneringsbegjæringen.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 1. januar 2018.

§ 2 Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon. Sameieren har eksklusiv bruksrett til en nummerert bod. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomtanlegg m/grøntanlegg og takterrasse, veier, fellesinnretning mv.

§ 3 Disposisjon over seksjon

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten at styret og forretningsfører har fått melding. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

Den enkelte sameier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon. Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere sameiers forpliktelser.

§ 4 Sameiernes plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter, og vedtak fattet av sameiermøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiermøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål. Sameier plikter etter gyldig styrevedtak, å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Der det er nødvendig med bygningsmessige inngrep for å skaffe tilgang til ovennevnte installasjoner, er sameiet kun ansvarlig for etterarbeider tilsvarende utbedring av selve inngrepet, med tilbakesetting til ordinær, enkel standard. Eventuelle påkostninger eller utbedringer utover det som her er nevnt, må bekostes av sameieren, uansett hvilken standard boligen var i før inngrepet fant sted.

§ 5 Sameiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringskap, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner,

servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Sameieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Sameieren er ansvarlig for innsiden av døren og vinduer som vender ut mot fellesareal.

Sameierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra. Unnlattelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av sameierens forpliktelser overfor boligsameiet.

Alt arbeid som påligger sameieren, skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter.

Sameieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Sameierne plikter å sørge for at det ikke gjøres endringer på ventilasjonen i de enkelte leilighetene som går ut over balanseringen. Kjøkkenhettene i leilighetene skal kun inneholde et spjeld som fører inn i ventilasjonsanlegget. Det er ikke tillatt med vifter for å øke avtrekket, da det skaper ubalanse. Dersom de originale kjøkkenhettene byttes ut med kjøkkenhetter kun med kullfilter, må seksjonseierne sørge for at leilighetens grunnventilasjon ivaretas på annet vis. Styret kan pålegge den enkelte sameier å skifte ut kjøkkenhetter dersom grunnventilasjonen ikke ivaretas, eller dersom det er installert kjøkkenhetter med innebygde vifter

§ 6 Boligsameiets plikter

Boligsameiet skal:

- a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, og fellesinnretninger av enhver art.
- b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige sameiere.
- c) Dersom formålstjenlig, bidra og delta i en felles velforening i kvartalet.

§ 7 Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

Sameierne må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller boligen, eller sette opp skillevegger og lignende eller flislegge balkong/terrasse eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser m.m.

§ 8 Fellesutgifter og fellesinntekter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste.

Den enkelte sameier skal betale et a konto-beløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til sameiets vedlikeholdsavsetninger. Kostnadsbidraget fastsettes av styret med basis i sameierbrøk. Kun TV- og bredbåndsavgift fordeles likt per seksjon.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

Utover ordinære fellesutgifter og fellesinntekter, betaler den enkelte sameier et a konto-beløp for varmtvann og vannbåren varme. Dette blir årlig avregnet. Dersom noen har betalt for lite vil dette faktureres, og dersom noen har betalt for mye vil de få dette tilbakeført til egen bankkonto.

§ 9 Forsikring

Styret plikter å holde boligsameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Sameieren skal betale egenandel ved forsikrings-skader der boligsameiets forsikring benyttes på skader som ligger under sameierens vedlikeholdsansvar. Sameieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av boligsameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av sameierens forhold.

Bestemmelsen her påvirker ikke boligsameiets rett til å kreve erstatning fra sameieren for øvrig.

§ 10 Utleie

Leietakeren forplikter seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, det vil si leietakers videre bortleie.

Eier skal opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, og eiers egen adresse i utleieperioden.

Ved utleie av bolig skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes med vedkommende leieboers kontaktinformasjon. Dersom sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler, vedtak av sameiermøter og styret. Forretningsfører fakturerer sameiere 500 kroner der styret skal bistå i administrasjonen ved hvert nye utleieforhold. Korttidsutleie av hele boligseksjonen, altså utleie inntill 30 døgn sammenhengende, i mer enn 60 døgn i året ikke er tillat.

Dersom det er styret som oppdager at det er byttet leieboer, i strid med husordensreglene punkt 5 og 16, og vedtektenes § 10 annet ledd, blir gebyret 1.500 kroner.

§ 11 Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt gjennom tvangssalg, jf. lov om eierseksjoner § 38.

Sameieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og lov om eierseksjoner § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameiere. I slike tilfeller kan det være naturlig at sameier gis et salgspålegg.

§ 12 Sameiermøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært sameiermøte. Innkalling til ordinært sameiermøte skjer skriftlig med minst åtte dagers, høyst 20 dagers varsel. Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Saker som en sameier ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf. lov om eierseksjoner § 43. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles av styret med minst åtte, høyst 20 dagers varsel. Når styret finner det nødvendig kan det innkalles med kortere varsel på minst tre dager. Sameiermøte skal holdes når minst to sameiere, som tilsammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Valg av valgkomité på tre medlemmer
7. Eventuell godtgjørelse til styret
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 13 Sameiermøtets myndighet

På sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum.
7. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne ut over 5 % av de årlige fellesutgiftene.
8. Vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de sameiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
2. Endring i fordeling av felleskostnader
3. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer

For vedtak i saker som er nevnt i lov om eierseksjoner §§ 60 (representasjon) og vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, kreves enstemmighet av samtlige sameiere.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf lov om eierseksjoner §§ 49 og 50.

Flertallet i sameiermøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14 Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og fire styremedlemmer med minst to varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanleggenger representerer styret sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jfr eierseksjonsloven § 60.

§ 15 Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av fellesutgifter fra sameierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og fellesutgifter samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg, jf. vedtektenes § 11, første ledd.

§ 16 Revisor

Boligsameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på sameiermøtet.

Revisor velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999, nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 17 Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet, har boligsameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31.

Forretningsføreren har ved en sameiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes seksjon. Sameierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 18 Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en sameier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler.

Sameierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 19 Vedtektsendring

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 27.

§ 20 Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige sameiere. Så lenge det hviler lån på eiendommen, kan sameiet heller ikke oppløses.

§ 21 Dyrehold

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

§ 22 Administrasjonsavtale for sameiets fellesgjeld

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Husordensregler for Jørgen Løvlandsgate 3 Boligsameie

Vedtatt på sameiermøtet 26.04.11. Oppdatert etter årsmøtet 13.04.2023.

I Ro og orden

1. Det skal være alminnelig ro i sameiet mellom klokken 23.00 og 07.00. Oppussing som medfører støy kan bare foregå i tidsrommet 08.00 til 22.00 mandag til fredag, og 10.00 til 18.00 lørdag, søndag og andre helligdager. Ved festlige anledninger, oppussing og ved andre støyende arbeider eller aktiviteter, skal det gis nabovarsel minst to dager i forveien. Iht sameiets vedtekter § 4 andre avsnitt må bruksretten ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Iht § 11 andre avsnitt er sameieren ansvarlig for sine hushandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten. Vedvarende støy fra den enkelte eierseksjon til ulempe for andre beboere er dermed ikke tillatt, uavhengig av lydkilde og tid på døgnet.
2. Ytterdører/felles inngangsdører og dører til fellesrom skal alltid holdes låst.
3. Hensetting av avfall på sameiets utvendige områder og/eller innvendige fellesarealer er forbudt. I klartekst betyr dette at det ikke er tillatt å sette fra seg møbler eller andre gjenstander som man ikke lenger har bruk for i fellesarealene, eller å sette igjen ukurant søppel utenfor søppelbrønnene på utsiden. Husholdningsavfall skal pakkes inn forsvarlig og deponeres i dertil bestemte beholdere, mens møbler, elektroniske artikler mm lagres i egen bod eller kjøres bort av den enkelte. Miljøstasjon for glass finnes flere steder i nærheten av sameiet. Avfall som plasseres på sameiets grunn vil bli fjernet for eiers regning og risiko.
4. Det forutsettes at den enkelte bidrar til at eiendommen holdes ryddig og i så god orden som mulig. Lagring av private effekter i form av sko, sykler, møbler og esker er ikke tillatt i fellesrom. Det presiseres at private dørmatter og skotøy skal holdes innenfor den private inngangsdøren, ikke i korridoren. Alt dette har også med krav til rømningsveier i brannforskriftene å gjøre.
5. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å oppdatere leilighetens postkasseskilt. Løse navne-/klistrelapper på postkassene tillates ikke. Skilt med ønsket tekst i størrelse 58 mm x 94 mm bestilles fra følgende lenke: <https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004>. Pris pr 14.03.23: kr 189,- per stk. Dersom styret må ordne approbert postkasseskilt belastes seksjonseier, og faktureringsgebyr fra forretningsfører tilkommer.
6. Oppslagstavle ved hovedinngangen skal benyttes for alle plakater, annonser, oppslag og meddelelser. Nabovarsel kan henges i heis, eller på hovedinnganger, men se til at festemiddel ikke etterlater spor på underlaget. Andre oppslag andre steder er ikke tillatt og vil bli fjernet.
7. Det tilstrebes et helhetlig og ensartet uttrykk på alle utvendige flater. Det skal innhentes skriftlig godkjenning fra styret før endringer foretas som påvirker fasadens uttrykk og utseende. Dette gjelder for eksempel skjermvegger, markiser og belysning. Sameiets årsmøte vedtar retningslinjer, styret vil være behjelpelig med opplysninger om godkjente løsninger. Det er i utgangspunktet begrenset hvilke endringer som tillates ettersom bygget er oppført på Byantikvarens gule liste.
8. Det er ikke tillatt å henge/sette noe på utsiden av glasset på balkongene, eller å lagre noe på balkongene. Balkonger og vinduer skal ikke nyttes til lufting, tørking og risting av tøy, sengeklær, gulvtepper og lignende. (Tørking/lufting av tøy under brystningshøyde på balkong kan dog skje. Det tillates også risting av tøy, tepper etc. fra markterrasser, der dette kan skje uten at det sjenerer naboer eller andre.)
9. Det er ikke tillatt å benytte kullgrill i forbindelse med grilling på takterrassen, balkonger eller markterrasser.
10. Røyking er strengt forbudt i sameiets innvendige fellesarealer. Røyking er ikke tillatt ved hovedinngangen eller i fellesrommet på takterrassen. Det skal forøvrig utvises hensyn ved røyking på sameiets fellesarealer. Sigarettneiper skal ikke kastes over ripa på takterrassen, naturlig nok heller ikke kastes på tregulvet på takterrassen, eller på bakken ved noen av inngangene.
11. Private parabolantenner tillattes ikke.

12. Parkering/hensetting av kjøretøy i innkjøringen til eiendommen, ved hovedinngangspartiet, eller på grusveien på baksiden av bygget er forbudt. Ved hovedinngang er kort stans for nødvendig varetransport tillatt iht skilting på stedet. Det er viktig at ingen adkomst sperres for eventuelle utrykningskjøretøy som sykebil og brannbil. Parkeringsplassene sør for Jørgen Løvlands gate 1 og 3 er forbeholdt besøkende med adresse et annet sted, og parkering fordrer registrering i meddelt digital besøksparkeringsløsning.

13. Hunder og andre husdyr må ikke luftes på eiendommens fellesarealer eller i ytre rom. Båndtvang gjelder på sameiets eiendom og i alle fellesarealer.

14. På taket er det kun området belagt med terrassebord som beboere kan oppholde seg på. Ferdsel på den delen av taket som er belagt med takpapp er kun tillatt dersom det er nødvendig ved evakuering.

15. Alle henvendelser, klager og/eller forslag som ønskes behandlet av styret skal leveres skriftlig, ideelt sett til e-postadressen lovlandsgate@gmail.com.

16. Alle seksjonseiere er ansvarlig for at ordensreglene er kjent og akseptert ved salg eller utleie, og at styret er gjort kjent med leietagers kontaktinformasjon.

II Fellesrom – takterrasse

17. Møbler, og alt som kan klatres på, skal holdes minimum en meter fra ytre rekkverk på takterrassen til enhver tid.

18. Fellesrommet ved takterrassen kan disponeres av den enkelte beboer på de betingelser som følger av dette punkt II, og i henhold til de alminnelige ordensregler beskrevet i punkt I.

19. Bruk av fellesrommet forutsetter gyldig reservasjon. Beboere henvender seg til styret, som oppretter arrangement på sameiets Facebook-side for ønsket dato, som synlig tegn på reservasjonen.

20. Ved reservasjon av fellesrommet skal vedlikeholdsavgift på kr 300,- betales ved å følge denne lenken: <https://goo.gl/AMTvCj>. Avgiften blir ikke refundert dersom reservasjonen ikke blir benyttet.

21. Reservasjonen av fellesrommet gjøres for en bestemt dato. Reservasjonen gjelder fra kl 12.00 på angitt dato, til kl 11.00 påfølgende dag.

22. Nøkkel returneres til styreleder eller annet styremedlem så snart man har vasket ut påfølgende dag.

23. En beboer (seksjon) kan ikke reservere fellesrommet oftere enn to dager per kalendermåned.

24. Den beboer som har reservert fellesrommet er ansvarlig for rengjøring av fellesrommet, og eventuelle skader på fast inventar og andre eiendeler tilhørende sameiet. Eventuelle skader skal meddeles styret før utløpet av reservasjonstiden. Kostnader til ekstra rengjøring eller til utbedring av skader dekkes av den beboer som har reservert fellesrommet.

25. Det påhviler neste bruker av fellesrommet å kontrollere forrige brukers rengjøring. Avvik i form av dårlig rengjøring eller synlige skader varsles styret ved ankomst.

26. Det er i utgangspunktet ikke mulig å reservere utendørsområdet på takterrassen. Styret kan likevel, på bakgrunn av en begrunnet søknad, i særlige tilfeller godkjenne reservasjon av utendørsområdet for en kortere periode.

27. Forøvrig vises til informasjon vedrørende leie av fellesrommet som sendes ut av styret ved reservasjon, og som skal underskrives av leietager før denne får nøkler til rommet.

III Overholdelse

28. Beboere som ikke overholder reglene for bruk av takterrassen kan av styret nektes bruk av fellesrommet.

29. Gjentatte brudd på husordensreglene kan føre til krav om tvangssalg, ref sameiets vedtekter § 11. Styret vil først kontakte seksjonseier eller leieboer med en uformell/muntlig advarsel. Dersom dette ikke fører fram vil styret engasjere forretningsfører til å utferdige en formell advarsel. Kostnader ved denne vil bli fakturert seksjonseier. Dersom den formelle advarselen heller ikke har effekt, vil styret sette i gang prosessen med å pålegge tvangssalg.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.