PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

JØRGEN LØVLANDS GATE 1B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Vedtekter og husordensregler

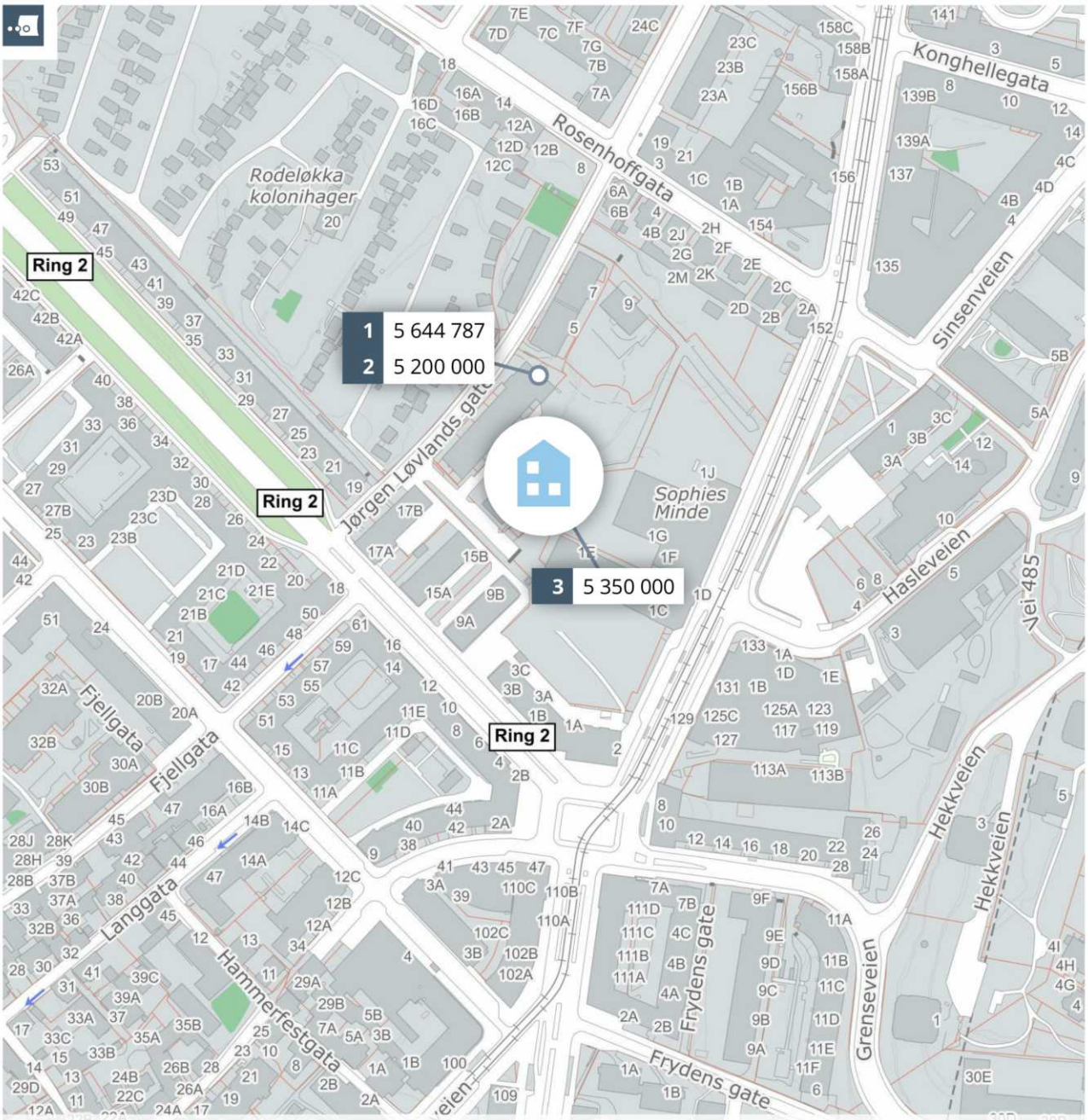
Energiattest

Arealbekreftelse

Ferdigattest og årsmøtedokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

JØRGEN LØVLANDS GATE 1 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 29.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ansh Chattree.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jørgen Løvlands gate 1 B, 0568 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 227 BNR 588 FNR 0 SNR 43 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS RODELØKKA RODE 5

Verdivurdert til

5 500 000

0	5 500 000	125 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	44 m²	4 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	2 897
Formue	9 056
Soverom	1
Etasje	6

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Jørgen Løvlands gate 3 44 m² 1993 5. etg 1 sov	10.06.2024	5 250 000	**5 550 000**	94 787	5 644 787	**128 291**
2 Jørgen Løvlands gate 3 41 m² 2010 1. etg 1 sov	07.05.2026	4 800 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**126 829**
3 Jørgen Løvlands gate 1 B 44 m² 2012 2. etg 1 sov	23.09.2025	4 800 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**121 591**

Velkommen til Jørgen Løvlands gate 1B – en eksklusiv og moderne topp- og hjørneleilighet i 6. etasje, med en intern beliggenhet de færreste får muligheten til å sikre seg. Her bor du høyt, luftig og tilbaketrukket med en helt egen ro over hverdagen, samtidig som byen ligger rett utenfor døren. Fra balkongen nytes et vakkert utsyn mot store, grønne trekroner, Ekebergåsen, Barcode og Oslofjorden med nydelig sjøgløtt. Planløsningen er gjennomført god med store rom, rikelig lysinnslipp og en elegant helhet som gir boligen et eksklusivt preg.

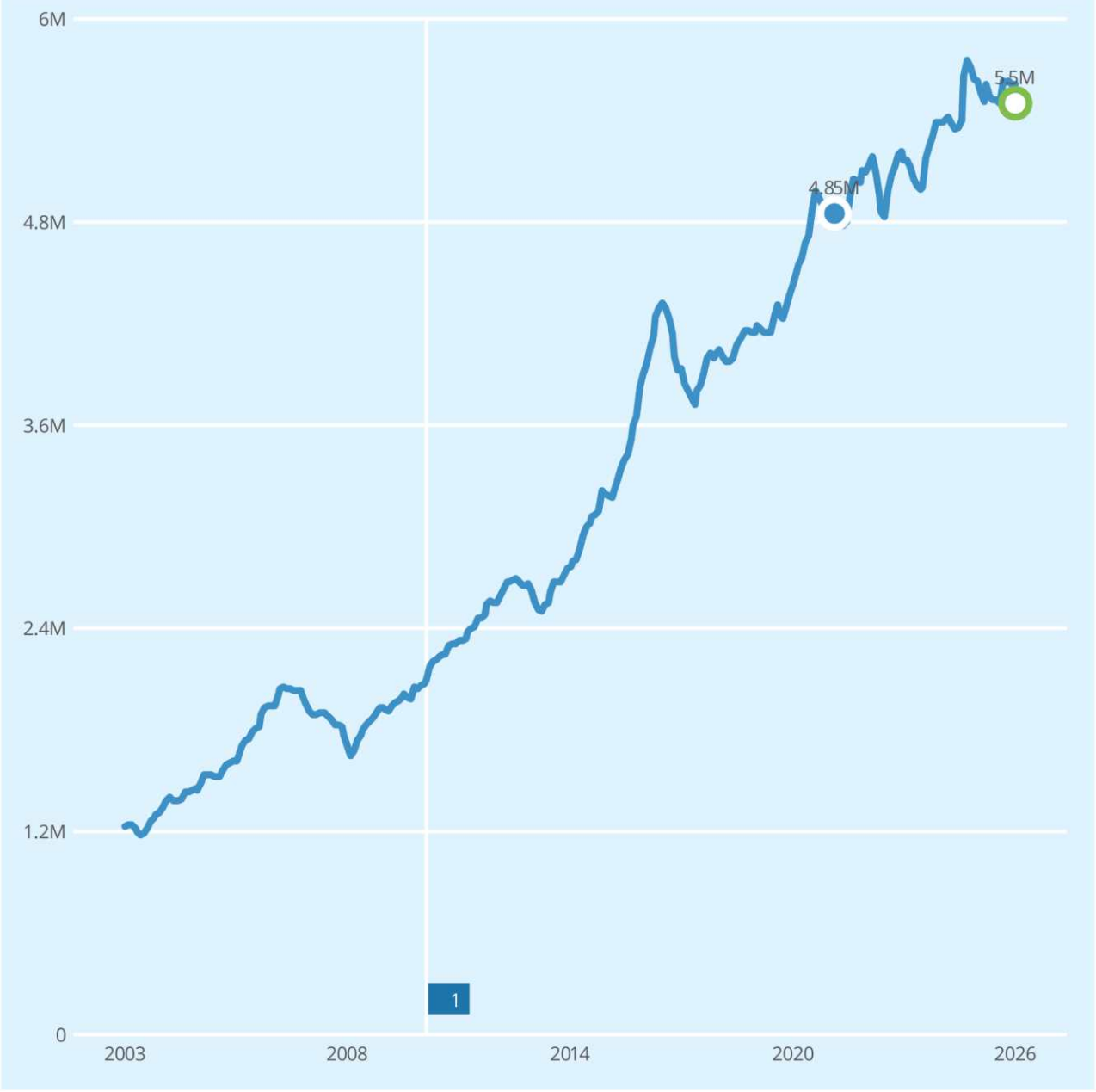
- Premium topp- og hjørneleilighet i nyere bygg fra 2012
- Sjelden god intern beliggenhet – skjermet, rolig og luftig
- Solrik balkong med grønn utsikt, sjøgløtt og bysilhuett
- Garasjeplass med heisadkomst
- Varmtvann, fyring, TV og bredbånd inkl.
- Kort vei til Grünerløkka, Torshovdalen og Rodeløkka
- Svært godt kollektivtilbud med buss, trikk og T-bane

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.08.2021	31.08.2021	07.10.2021	4 600 000	4 850 000	0	4 850 000	
23.11.2012		23.11.2012	-	2 300 000	-	2 300 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i RODELØKKA RODE 5 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

6.6M
6.4M
6 091 000 Prisantydning i snitt
5.8M
5.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
5
dager

Leiligheter solgt i RODELØKKA RODE 5 grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

5.2M
5.0M
4 971 000 Salgspris i snitt
4 862 000 Prisantydning i snitt
4.6M

Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 2.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

125 000 Jørgen Løvlands gate 1 B
Totalpris 5 500 000

113 801 RODELØKKA RODE 5 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

109 073 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

Frontline Grunerløkka Eiendomsmegling AS
v/Ansh Chattree
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: ansh.chattree@privatmegleren.no

Deres ref.: 302260105 . Vår ref.: 7816-1-043 Dato: 21.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Rodelunden Sør
Organisasjonsnr:	999165079
Seksjonseier:	Johnsen, Ingeborg
Medeier:	Haugen, Mikael Hvam
Leilighetsnummer:	043
Adresse:	Jørgen Løvlands Gate 1 B, 0568 OSLO
Seksjonsnummer:	43
Gnr.	227
Bnr.	588

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Det er ikke registrert lån på dette selskapet.

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 897,18,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Andel fjernvarme	770,00	
Bredbånd	236,00	
Felleskostnader	1 891,18	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	387,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	9 056,-
Gjeld:	0,-

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Morten Kristiansen, e-post: styreleder@rodelunden.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Grünerløkka	Oppdragsnr.	302260105
Addresse	Jørgen Løvlands gate 1B		
Postnr.	0568	Sted	OSLO
Selgers navn	Ingeborg Johnsen		
Selgers navn	Mikael Hvam Haugen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

10/21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
I J
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye fliser på baderomsgulvet i 2017, i regi av utbygger.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

JM Norge

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ene stuevinduet er noe trangt å åpne/lukke. En liten vannskade på venstre balkongdørforing.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sameiet har tidligere hatt vanninnsig i felles garasjekjeller. Dette er utbedret i regi av utbygger og nytt gulv i parkeringskjeller ble lagt høsten 2020.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

JM Norge

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Januar 2020. Kontroll av det elektriske anlegget i boligen (ref. tidligere egenerklæring). I 2025 gjorde Bravida en grundig intern kontroll av elektriske anlegg i fellesområdene med plan for utbedring og jevnlig kontroll (ingen TG3), ref. styreleder.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Vet ikke.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja, ref. tidligere arbeid utført i garasjekjeller i regi utbytter (høsten 2020).

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Jevnlig service (sist utført 5.5.26)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Total teknikk

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Uteområdene rundt nabobygningen «Sophies Minde» skal i følge informasjon fra OsloBygg KF åpne i uke 21-22-23 (park og barnehage). Nærliggende park og Villa Sorgenfri rehabiliteres.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Balkong

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ref tidligere eiers egenerklæringsskjema ble det oppdaget faraomaur i sameiet i 2018, og liten bestand skjeggkre i bygningen i 2019. Det ble utført tiltak og sameiet har skadedyrforsikring. Vi har ikke opplevd skadedyr så lenge vi har bodd her.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Heissystemet i parkeringskjeller har vektbegrensning på 2000kg (eventuell oppgradering av vektbegrensning og el-billader på egen parkerkingsplass må kjøper selv bekoste. Innramming av nedre lyslist i speilskap på badet er skadet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 20.05.2026

Signert av *Ingeborg Johnsen*

Signert av *Mikael Hvam Haugen*

Initialer selger:
I J
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Norsk takst

Tilstandsrapport

Jørgen Løvlands gate 1 B, 0568 OSLO

OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 588, snr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 19.05.2026 **Rapportdato:** 28.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12699-2227 **Eiendomsverdi ref nr:** HA2572

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen

HARALDSEN TAKSERING

NITO

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

Norsk takst

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

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

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

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

Haraldsen Taksering AS

Haraldsen Taksering AS er et takseringsfirma med base i Oslo og medlem av NITO. Vi tilbyr profesjonelle takseringstjenester for bolig inkludert verditakst, tilstandsrapport og rådgivning ved kjøp og salg. Med solid fagkompetanse sikrer vi nøyaktige vurderinger og dokumentasjon som gir trygghet for både privatpersoner, meglere og forsikringsselskaper. Haraldsen Taksering AS har fokus på kvalitet, integritet og effektiv levering. Vi hjelper deg med alt fra enkle verdivurderinger til omfattende tilstandsrapporter, og tilbyr fleksible løsninger tilpasset dine behov.

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med heis, bygg er fundamentert med betong til antatt faste masser. Konstruksjoner i betong/stål. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein og trepanel. Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av gulv med parkett, malte vegg og himlinger.
- Overlater slipt gulv og malt flater i 2021.
Etasjeskiller er av betongdekke. Stue: 8 mm, entre: 5 mm.

Nivå av analysen:
Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i to relevante rom per etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er glassdør fra entréen. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Fdv perm.
Byggeår
Veggene har fliser. Taket er malt. Overflater med normal slitasje / mindre avvik. Vurdert innenfor TG1.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvflisene ble byttet i 2017 grunnet reklamasjon hos utbygger, ifølge tidligere prospekt.
Fall i dusj er ca. 1:50, 80 mm ut fra sluk.

Overflater med normal slitasje / mindre avvik. Vurdert innenfor TG1.
Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Innredning og garnityr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra Marbodal.
Benkeplaten er av laminat. Fliser over benk.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Skap er plassert i entré. Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

Funksjonen på rør og koblinger vurderes som god, men slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da enkelte deler kan være skjult i kanaler og kasser. Kontrollen utføres for det meste ved en visuell kontroll sammen med test av kraner. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Boligen har mekanisk ventilasjon fra kjøkken og bad. Aggregat er plassert i felles kjeller.
Oppvarmet med fjernvarme via radiatorer. Gulvvarme på bad.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.
2020. Kontroll av det elektriske anlegget i boligen (ref. tidligere egenerklæring).

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Kontroll av helse, miljø og sikkerhet er utført. Vurderingen er basert på dagens krav og er begrenset til innvendige forhold i boligen. Jf. HMS-punkt i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

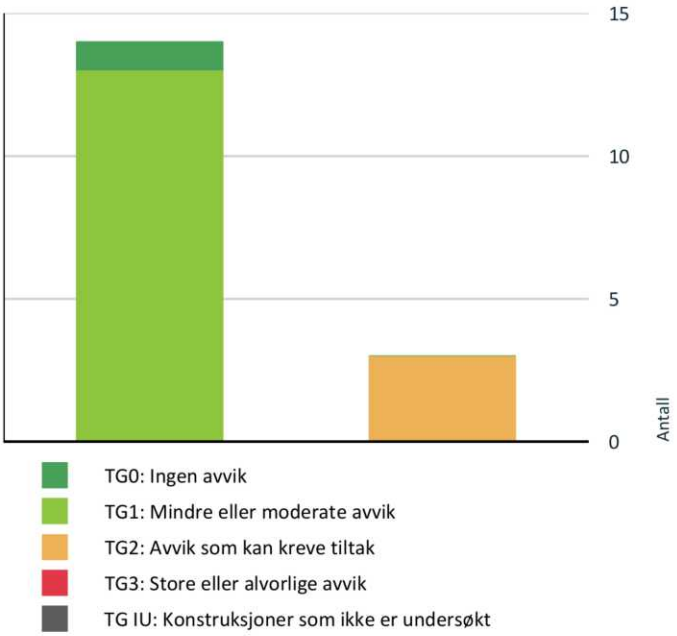
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift tilhørende avhendingslova (tryggere bolighandel). Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > Leilighet 6. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Leilighet 6. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2012

Kommentar
Infoland.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningsdelen er vurdert til TG1, da den har normal bruksslitasje etter alder.

Vinduet i stuen tar litt mot karm, men har god funksjon ellers.

Dører

Beskrivelse

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering. Balkongdør med glass. Bygningsdelen er vurdert til TG1, da den har normal bruksslitasje etter alder. Det er registrert en mindre vannskade i foringen til balkongdøren. Fukt ble kontrollert uten utslag, derfor TG1. Dørene fungerer på nåværende tidspunkt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med adkomst fra stue. Plastfliser på dekke, oppmålt til cirka 10 m². Stikkontakt på vegg. Rekkverk ca. 1000 mm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater består av gulv med parkett, malte vegg og himlinger.
- Overlater slipt gulv og malt flater i 2021.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater fremstår i all hovedsak hele med normal slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Sterkere slitasje i stuen.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Boligen kan brukes med disse avvikene. Påregnelig med utbedringer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Stue: 8 mm, entre: 5 mm.

Nivå av analysen:
Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i to relevante rom per etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er glassdør fra entréen. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM

LEILIGHET 6. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Fdv perm.
Byggeår

LEILIGHET 6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Overflater med normal slitasje / mindre avvik. Vurdert innenfor TG1.

LEILIGHET 6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvflisene ble byttet i 2017 grunnet reklamasjon hos utbygger, ifølge tidligere prospekt.
Fall i dusj er ca. 1:50, 80 mm ut fra sluk.

Overflater med normal slitasje / mindre avvik. Vurdert innenfor TG1.

LEILIGHET 6. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Virker å fungere etter tiltenkt funksjon intill videre.



Tilstandsrapport

LEILIGHET 6. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Innredning og garnityr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Innrammingen av den nedre lyslisten i speilskapet på badet er skadet.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Boligen fungerer med disse avvikene. Forholdet er ment som en opplysning.

LEILIGHET 6. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

LEILIGHET 6. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

LEILIGHET 6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra Marbodal.
Benkeplaten er av laminat. Fliser over benk.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning.



LEILIGHET 6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Skap er plassert i entré. Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

Funksjonen på rør og koblinger vurderes som god, men slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da enkelte deler kan være skjult i kanaler og kasser. Kontrollen utføres for det meste ved en visuell kontroll sammen med test av kraner. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon fra kjøkken og bad. Aggregat er plassert i felles kjeller.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarmet med fjernvarme via radiatorer. Gulvvarme på bad.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.
2020. Kontroll av det elektriske anlegget i boligen (ref. tidligere egenerklæring).

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Kontroll av helse, miljø og sikkerhet er utført. Vurderingen er basert på dagens krav og er begrenset til innvendige forhold i boligen. Jf. HMS-punkt i rapporten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

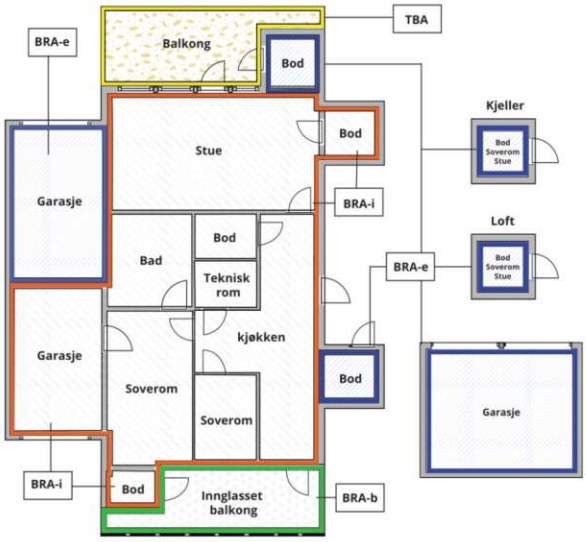
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leilighet 6. Etasje	44			44	10
Felles Kjeller		4		4	
SUM	**44**	**4**			**10**
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Leilighet 6. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		
Felles Kjeller		Bod	

Kommentar

Parkeringsplass (nr. 6) i heis-system. Selger opplyser: Heissystemet i parkeringskjeller har vektbegrensning på 2000kg (eventuell oppgradering av vektbegrensning og el-billader på egen parkerkingsplass må kjøper
selv bekoste.

Takhøyde i stue cirka 2,43M.
Bod i kjeller ca 4m2.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Ingeborg Johnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	588		43	1453 m²	Oslo kommune	Ikke relevant

Adresse
Jørgen Løvlands gate 1 B

Hjemmelshaver
Johnsen Ingeborg, Haugen Mikael Hvam

Kommentar
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 897,18,-
Selskapets totale lån og vilkår: Det er ikke registrert lån på dette selskapet.
Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato. Opplysninger fra OBOS

Boligselskap	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Rodelunden Sør	Obos	999165079

Felles formue
Kr. 9 056 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring AS	Ukjent			

Kommentar
Eier av leilighet må tegne egen forsikring på innbo.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Daværende ferdigattest. Ved ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HA2572

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

VEDTEKTER FOR SAMEIET RODELUNDEN SØR

Vedtektene er oppdatert og vedtatt på årsmøtet 23.03.2023..

1. Navn og opprettelse

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

2. Eierforhold

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

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

- balkong/terrasse/uteareal
- sportsbod

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

Bruksretten til næringsseksjonen består av

- bruksrett til nummerert parkeringsplass i garasjekjelleren.

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

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

3. Formål

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

4. Rettslig råderett, rettigheter og plikter

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

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

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

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

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

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

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.
Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av årsmøtet, eierseksjonsloven av 16.06.17 nr 65, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

4.1 Elbillading

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

5. Vedlikehold

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Innvendig vedlikehold av bruksenhetene påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut for egen regning, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
Vedlikeholdsansvaret av boligseksjonene påligger den enkelte seksjonseier, og omfatter også slikt som:

a) Inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, verandadør og hele inngangsdøren til boligen
j) innsiden av balkongbrystninger, tremmer, membraner, isolasjon på terrasser/balkonger
k) rørføring fra stigeledning til radiator

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
(4) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

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

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

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

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

Vedlikeholds- og driftsansvaret for næringsseksjonen regnes for:

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

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

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid, og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

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

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

6. Påkostning/Oppgradering

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

7. Fordeling av felleskostnader

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

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

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

Kostnader til garasjeseksjonen gjelder blant annet:

a) kostnader i forbindelse med nedkjøringsrampe, garasjeport og manøvreringsareal i garasjekjeller
b) kostnader til indre vedlikehold av garasjeseksjonen
c) strøm til lys, ventilasjon, snøsmelting og lignende i forbindelse med garasjekjeller
d) vaktmestertjenester/renhold av seksjonen
e) andel av totale felleskostnader dekkes tilsvarende 20% av eierbrøken
f) service og drift og maskinforsikring av multiparksystemet.

- Kostnader knyttet til utomhusområdet, herunder planter, grøntanlegg og utendørs parkering, skal kun belastes boligeierne.
- Kostnader til Huseierforeningen skal kun belastes boligeierne.

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

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

8. Årsmøter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtets vedtak

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

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

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

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

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

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

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

10. Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret, med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel, som likevel skal være på minst tre dager.

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

11. Styret

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

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

12. Elektronisk informasjon og utsendelser

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

13. Mislighold – pålegg om salg og krav om fravikelse

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

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

14. Parkeringsareal - seksjonsnummer 44 (parkeringskjeller)

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

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

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

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

Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

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

14.1 Salg av parkeringsplass

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

15. Forretningsfører

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

16. Salg/utleie

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

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

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

17. Bygningsmessige arbeider/endringer

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

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

18. Forsikring – egenandel

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

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

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

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

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

19. Endring av vedtektene

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

20. Tvister

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

21. Generelle plikter

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

Sameiet Rodelunden Sør

13.07.2020

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

Innhold

§ 1. FORMÅL 2

§ 2. VIRKEOMRÅDE 2

§ 3. GENERELT 2

§ 4. RENHOLD, ORDEN OG VEDLIKEHOLD 2

§ 4.1. LEILIGHETEN 2

§ 4.2. BALKONGER, UTEAREAL OG /HAGEAREAL 2

§ 4.3. OPPGANGER/TRAPPEROM, HEISER OG GARASJER 2

§ 4.4. RENOVASJON 3

§ 4.5. BODER 3

§ 4.6. GARASJEANLEGG 3

§ 4.7. GRØNTANLEGG, GANGVEIER, MV. 3

§ 4.8. PARKERING 3

§ 5. DYREHOLD 3

§ 6. STØY 4

§ 6.1. GENERELT 4

§ 6.2. MUSIKKØVING 4

§ 7. SKADE, FEIL, MANGLER ELLER MISLIGHOLD 4

§ 8. ANNET 4

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

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

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

§ 4. Renhold, orden og vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6. Støy

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

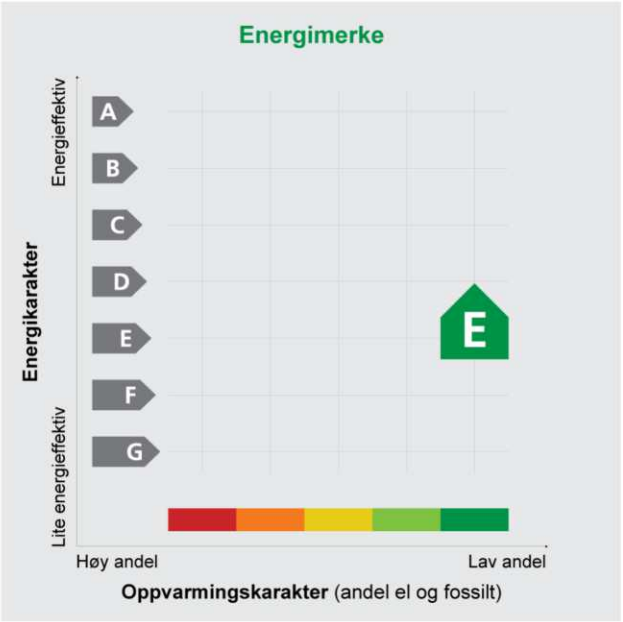
§ 6.2. Musikkøving Musikkinstrumenter (spesielt piano/flygel) må ikke plasseres i direkte kontakt med vegg eller gulv. Passende lydisolerende materialer skal benyttes som mellomlegg. Musikkøving må ikke finne sted i perioden med nattero, jf. foregående pkt., og bør begrenses så langt som mulig etter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

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Jørgen Løvlands gate 1B
Postnr	0568
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	227
Bnr.	588
Seksjonsnr.	43
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1301805
Dato	23.08.2021



Innmeldt av	Milla Johnsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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 innetemperaturen**
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)

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

- 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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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:	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Vet ikke

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 energimerkeordingen. 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jørgen Løvlands gate 1B
Postnr/Sted: 0568 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 23.08.2021 10:19:48
Energimerkenummer: A2021-1301805
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Milla Johnsen

Gnr: 227
Bnr: 588
Seksjonsnr: 43
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, 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 2: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

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.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 21.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533380
Deres ref: 9225059

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 227, BNR. 588.

Vi viser til bestilling av 20.05.2026 for eiendom gnr. 227, bnr. 588.

GNR. 227 BNR. 588

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.06.2012.

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

1453 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

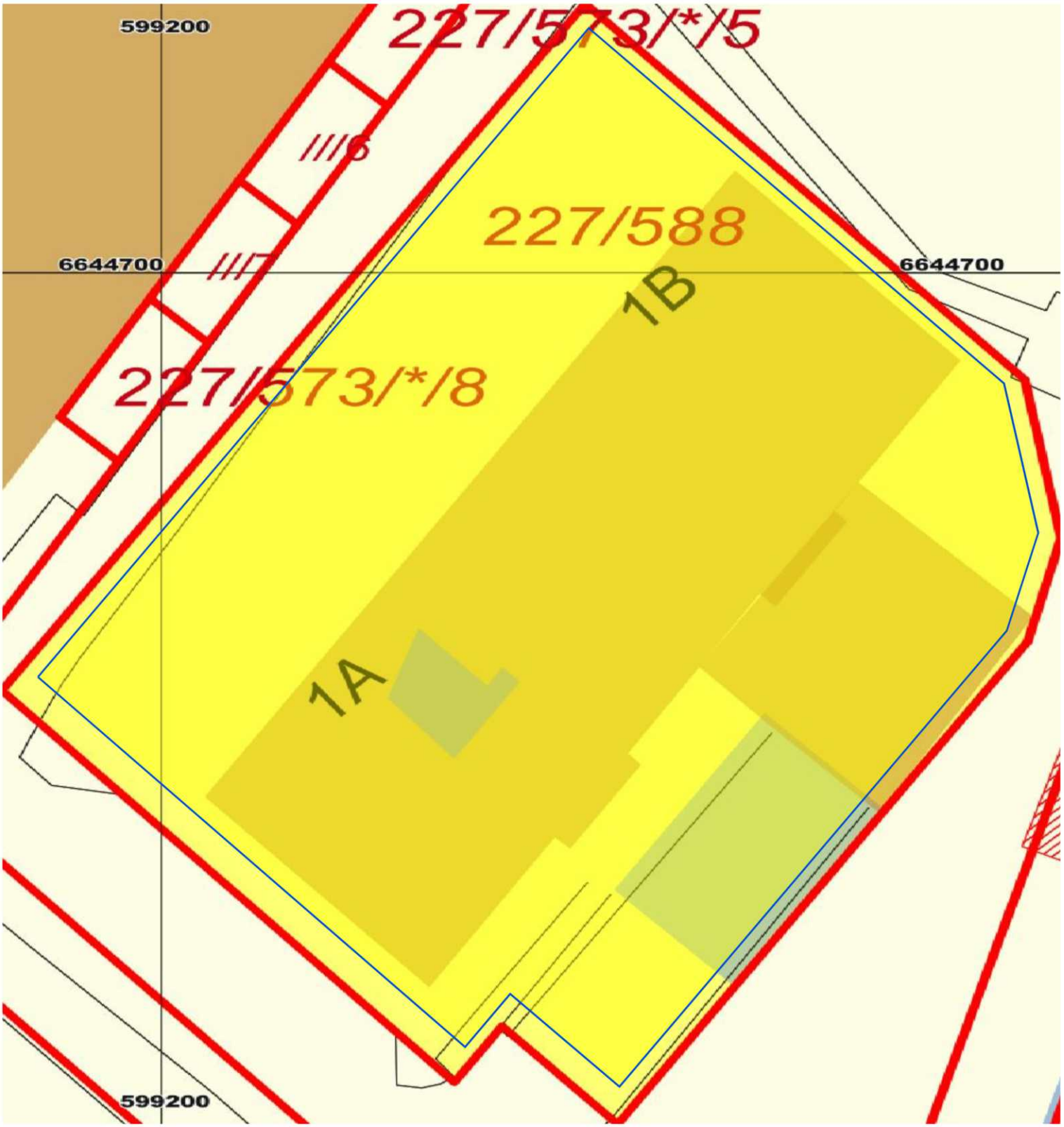
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

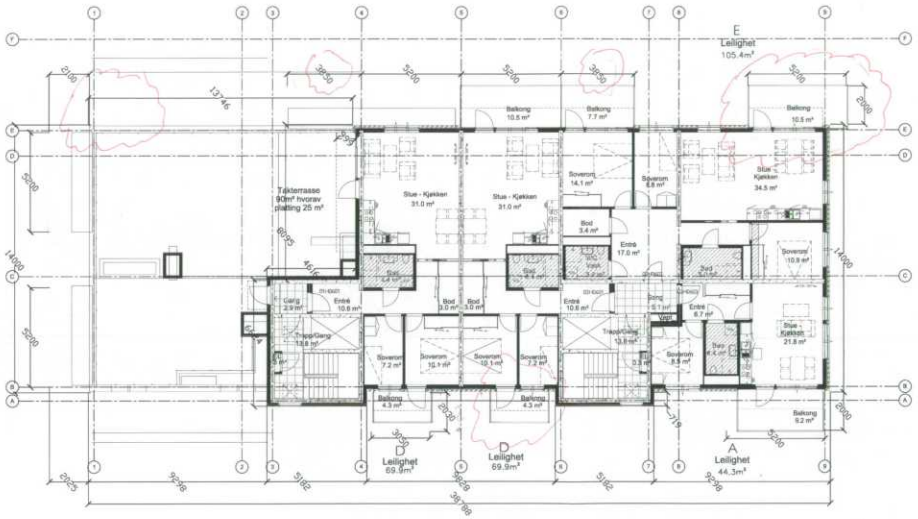
Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten

Vedlegg: E-13



BTA	380.0m²
BRA	348.6m²

0 5 10 15 25

MÅLESTOKK	PROSJEKT NR.	TEGNINGS NR.	REVISJON
1:200	107150	R_A_10_05_06	-

PLAN 6. ETG

REV	DATO	BESKRIVELSE	TEGN	KONT
A	05.11.07	Endret lengde på balkonger og type yttervegg	Fjel	EiF

LOKALISERINGSFIGUR

PROSJEKT
RODELUNDEN - HUS 5
Gnr 227 Bnr 464

JM Norge AS, Oslo
Barumveien 473, Rud, Pb. 33
1306 Bærum Postterminal
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

FASE
ENDRINGSMELDING

DATO	TEGN.	KONT.	ANSV.
15.06.06	CSH	EdE	CSH

PLAN 6. ETG

MÅLESTOKK	PROSJEKT NR.	TEGNINGS NR.	REVISJON
1:200	107150	R_A_10_05_06	-

Copyright © 2007 JM BYGGHOLT AS

Plan- og bygningsetaten

Oslo

JM Norge AS
Postboks 33
1306 BÆRUM POSTTERMINAL

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.12.2020
	200907922 - 51 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Kaja Lange Aubert	

Adresse:	JØRGEN LØVLANDS GATE	Eiendom:	227/464/0/0
Tiltakshaver:	JM Norge AS	Søker:	JM Norge AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Jørgen Løvlands gate

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokk med parkeringskjeller, mottatt 12.11.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200907922			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D - 1		1/5
Avkjørselsplan - Plan og profil - Rampe 5	E - 24	15.06.2009	1/9
Plan kjeller K3	E - 5	15.03.2009	1/10
Plan kjeller K2	E - 6	15.03.2009	1/11
Plan kjeller K1	E - 7	15.03.2009	1/12
Plan 6. etasje	E - 13	15.06.2009	1/18
Plan - Takplan	E - 14	15.03.2009	1/19
Snitt - Akse 6	E - 20	15.06.2009	1/21
Snitt - Akse C	E - 21	15.03.2009	1/22
Fasade nord	E - 19	15.06.2009	1/25
Fasade sør	E - 17	15.06.2009	1/27

Utomhusplan	LE_70_2_01	08.12.2011	27/3
Plan 1 etasje	R_A_10_05_01	29.11.2011	27/4
Plan 2 etasje	R_A_10_05_02	29.11.2011	27/5
Plan 3 etasje	R_A_10_05_03	29.11.2011	27/6
Plan 4 etasje	R_A_10_05_04	29.11.2011	27/7
Plan 5 etasje	R_A_10_05_05	29.11.2011	27/8
Fasade vest	R_A_42_05_V	29.11.2011	27/10
Fasade øst	R_A_42_05_Ø	29.11.2011	27/11

Andre forhold

Pålegget om ferdigstillelse av 21.12.2010 er med dette oppfylt.

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 §§ 9-8 og 9-9) er ikke oppfylt, da det ikke er dokumentert at elektrisk og elektronisk avfall (EE-avfall) og maling, lim, lakk, fugemasser, spraybokser med mer (også tomme patroner og lignende) er sortert på byggeplass eller at avfallet er levert til godkjent mottak. Erfaringene fra lignende tiltak tilsier at disse fraksjonene alltid oppstår i denne typen prosjekt. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Kaja Lange Aubert - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling byggesak

Kopi til:
JM Norge AS, Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL



Årsmøte 2026

7816 Sameiet Rodelunden Sør

OBOS

Til seksjonseierne i Sameiet Rodelunden Sør

Velkommen til årsmøte, tirsdag 24. mars 2026 kl. 18:00 i Konghellegata 3.

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 det styret som skal forvalte Sameiet Rodelunden Sør 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.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Rodelunden Sør
avholdes tirsdag 24. mars 2026 kl. 18:00 i møterom hos
Enqvist Eiendomsdrift, i Konghellegata 3.

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
- **E)** Godkjenning av møteregler

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2025

- **A)** Årsrapport og regnskap for 2025
- **B)** Styret foreslår at egenkapitalen dekker underskuddet

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret foreslås satt til totalt kr 150.000, som for foregående år.

4. FORSLAG FRA STYRET

- **A)** Legging av et flak til med varmekabler

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- **A)** Valg av styreleder for to år
- **B)** Valg av ett styremedlem for ett år
- **C)** Valg av ett varamedlem for ett år

Oslo,15.03.2026
Styret i Sameiet Rodelunden Sør

Jon Ulv G. S. Deglum Morten Kristiansen Ingrid Sofie S. Larsen Ane S. Mære

Protokollen blir sendt ut på e-post, og gjort tilgjengelig på Vibbo.no.

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jon Ulv G Syversen Deglum	Jørgen Løvlands gate 3
Styremedlem	Morten Kristiansen	Jørgen Løvlands gate 1 B
Styremedlem	Ingrid Sofie S Larsen	Jørgen Løvlands gate 1 A
Styremedlem	Ane Strugstad Mære	Jørgen Løvlands gate 1 A
Varamedlem	Eirik Oscar Horgen Ness	Jørgen Løvlands gate 1 B

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

Generelle opplysninger om Sameiet Rodelunden Sør
Sameiet består av 44 seksjoner.
Sameiet Rodelunden Sør er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999165079, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:
227 588

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

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

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er Lars Harald Brinchmann.

Styrets arbeid
Styret har avholdt totalt sju styremøter i forrige periode. Styret har jevnlig kontakt via e-post, telefon og Signal. Styret sender ut kortere og lengre differensierte informasjonsmeldinger på e-post og i sameiets Facebook-gruppe, for å holde sameiere og leieboere oppdatert. Det har vært utmerket dialog med de andre to sameiene i huseierforeningen, som sameiet stadig har direkte utbytte av.

Sørg for at styreleder@rodelunden.no, lovlandsgate1@gmail.com og sameiere-rodelunden-sr@googlegroups.com er hvitelistet i e-postkontoen deres, og sett gjerne opp en regel som samler alle e-poster herfra i en egen mappe, slik at intet forsvinner i mylderet av e-post.

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

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

Økonomi
Den økonomiske situasjonen til sameiet anses som god. I henhold til budsjettet for 2025 ble det styrt mot et overskudd på kr 69 000, mens regnskapet i stedet er gjort opp med et underskudd på kr 385 467. Dette skyldes i første rekke at sameiet i løpet av 2025 igjen måtte betale for kommunale avgifter, og felleskostnadene ble ikke øket tilstrekkelig til å ta unna. Det skal også sies at pga fravær av kommunale avgifter i 2024 hadde sameiet den gang et overskudd på halvparten av det sameiet gikk i underskudd med i 2025. Kommunale avgifter har i perioden økt betydelig, slik at det kan være behov for ytterligere økning av felleskostnadene for at sameiet til enhver tid skal ha en tilfredsstillende buffer mot uforutsette kostnader.

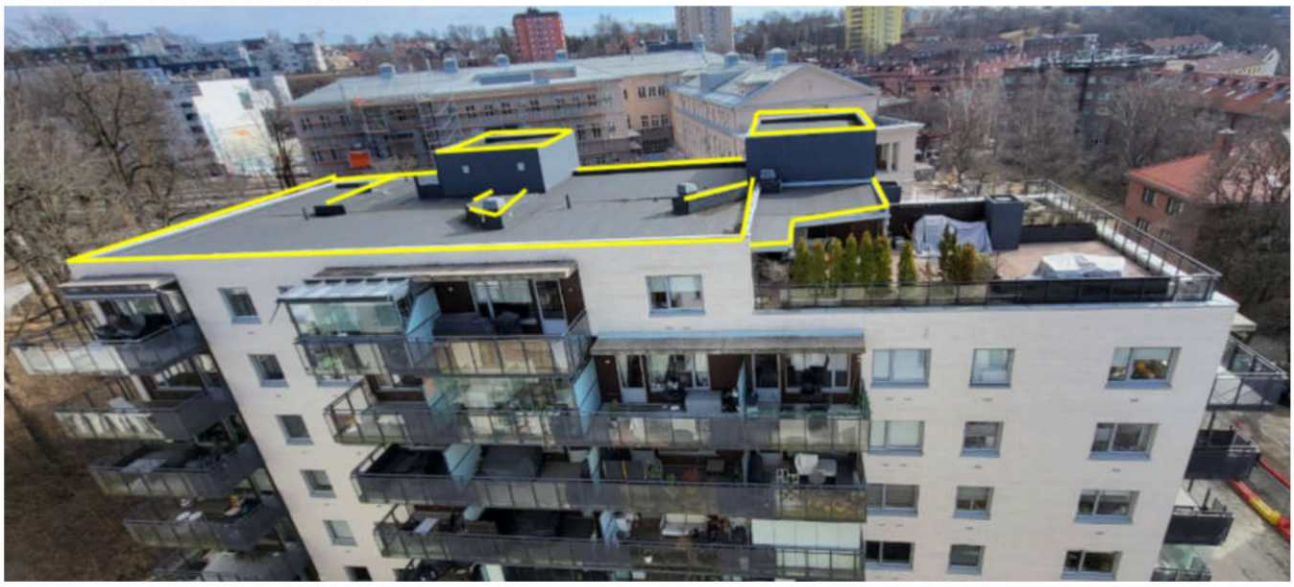
I 2025 har sameiet også hatt fire betydelige kostnader utover gjeninntreden av de kommunale avgiftene: Måkesikring av taket, legging av varmekabler i bratt rampe, nytt adgangskontrollsystem, og gjennomføring av og utbedringer etter Internkontroll Elektro, som alle vil bli omtalt nærmere lenger nede i årsberetningen.

De rene felleskostnadene ble øket med 15 % fra 01.07.25 og 10 % fra 01.01.26. Før den tid ble de sist øket med 5 % 01.01.23, og senket med 7,5 % 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.

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 branngaten 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 JL1 ble sikret slik som vist her:



Erfaringer fra årets sesong kan gjøre at styret vurderer noen ytterligere tiltak. I firkantene på bildet over er det aktuelt å installere en netting, siden det samler seg vann her, som måkene kan drikke av. På JL3 er det også et strategisk utkikkspunkt for måkene som bør sikres bedre

Nytt porttelefonsystem

Sameiet fikk installert adgangskontroll- og porttelefonsystemet Steplock Access, etter modell fra JL3. Det gamle porttelefonsystemet var allerede utdatert ved installasjon, og hadde blitt uhåndterlig å utbedre. I første omgang har systemet blitt installert på de to hovedinngangene, og de to dørene inn fra garasjeanlegget. Deretter vil det koste ca 25.000 kroner per ekstra dør man eventuelt ønsker å utvide til. Her kan dørene til bodområdet, og etter hvert også inn til sportsbodene være aktuelle, dersom styret går inn for det.

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

Rehabiliteringen av Sophies Minde

Dette arbeidet nærmer seg nå endelig slutten. I året som har gått har det vært svært mye møtevirksomhet i forbindelse med utomhusarbeidene som direkte påvirker sameiet, etter at det ble oppdaget en rampe på tegningene, i en retning som ikke var ønskelig.

Bakgrunnen for rampen er krav til universell utforming. Rampen ned ved A-inngangen er for bratt til at den alene var nok. Heller enn denne rampen slik den var foreslått ville styret ha en vei ned på skrå sørover, og droppe den nye trappa på tegningen. Oslobygg satte LARK (landskapsarkitekt) på saken for en vurdering av andre alternativer, med høydeforskjellen gjorde at noe annet enn en rampe og en trapp ikke var mulig.

Styret arrangerte ekstraordinær generalforsamling i august for å sikre bred involvering for hva sameiet skulle gå med på. Styrets innstilling i alle forslag ble tatt til følge. Det innebærer at sameiet ikke krevde stans i arbeidet med rehabiliteringen, og ei heller engasjerte ytterligere prosjekteringsressurser eller juridisk bistand. Sameiet aksepterte forelagt utforming, men ba om en kostnadsdeling med Oslobygg for varmekabler, spesielt da i ny UU-rampe og trapp, noe Oslobygg ikke gikk med på.

Det ble flertall for varmekabler i den bratte allerede eksisterende rampen fra A-oppgangen, dekket av sameiets egne midler. Videre åpnet generalforsamlingen for å overføre eierforhold til trekantområdet til Oslo kommune. Der er det en problemstilling med tilstrekkelig uteoppholdsareal for de tre sameiene som må turneres først, men da har i hvert fall styret sameiets fullmakt til å kunne gå videre med dette. Gjennomføringen av tomtetildelingen, som har vært under diskusjon i flere år, er utsatt til rehabiliteringen av Sophies Minde er fullført.

Styret har til hensikt å engasjere landskapsarkitekt for en vurdering av Oslobyggs løsning for uteområdene før anleggsarbeidene er ferdigstilt.

Dette er en oversikt over når det gjenstående planlegges ferdigstilt:

- Asfaltering av topplag i uke 13
- Avfallsbrønn for glass og metall åpnes før påske
- Ferdigstilling av ytterste del av branngate mellom JL1 og JL3 i uke 15
- Gjenstående automatisering av lyktestolper mm medio april
- Byggegjerder fjernes i uke 21
- Parken åpner uke 21/22
- Barnehageområdene ligger an til å åpnes i uke 23
- Ekstra opparbeidelse av hjørnet ved UU-rampen vurderes når byggegjerdet er fjernet

Varmekabler og snømåking

Det var meningen at Oslobygg skulle legge varmekabler ned den bratte rampen på sameiets regning, men trakk seg fra dette på grunn av manglende kapasitet. Styret engasjerte i stedet elektrikerfirmaet Astrakom, som også har utført andre elektrikerarbeider i sameiet, som igjen engasjerte Park & Anlegg for gravearbeidene. Det ble gitt en tilbudspris, men styret valgte heller å bli fakturert etter medgått tid og materiell, noe som viste seg å lønne seg. Varmekablene kom på plass omtrent samtidig med den første snøen, for ca. 120.000 kroner. Varmekablene har vist seg svært effektive, og styret vil derfor legge fram forslag om varmekabler videre bortover til B-oppgangen.

Når det gjelder snømåking, så har det vært mye dialog med driftsavdelingen hos Oslobygg om det, de som tar over etter prosjektet, og som også er de samme som forvalter parkeringsplassene Oslobygg eier i sameiets anlegg. Avtalen for denne vinteren var at de, gjennom Vaktmesterkompaniet, skulle brøyte hele veien inn til bysten, men maskinelt, og så har jo ikke prosjektavdelingen flyttet gjerdet lenger unna, til tross for gjentatte henvendelser om det. Dermed har Vaktmesterkompaniet ikke kunnet brøyte maskinelt, og dermed ikke brøytet der i det hele tatt. I stedet er den strekning tatt på dugnad.

Så har heller ikke brøytingen der Vaktmesterkompaniet ellers skulle ha brøytet vært så god, og både vi, prosjektavdelingen og driftsavdelingen har klaget på det. Fortauet inn fra Jørgen Løvlands gate er for eksempel ikke brøytet en eneste gang.

I tilbudet sameiet fikk fra Vaktmesterkompaniet om håndmåking var forutsetningen at det måtte ha snødd minst fem centimeter. "Ved en avtale vil oppdragsadressen inngå i en rutebasert tjeneste der håndrydding vil bli utført uoppfordret etter hvert snøfall over 5 cm." Vi har spurt tilbake om det er de samme betingelsene som Oslobygg har for sin måking. De skriver at de deres avtale innebærer fem centimeter ved et snøfall, eller ved akkumuluert fem centimeters snøfall. Situasjonen utenfor her og i Oslo forøvrig sår tvil om de da faktisk får levert det avtalen tilsier. Oslobygg skal inngå ny avtale for neste vinter, og da vil også styret gjøre ny avtale med Oslobygg. I mellomtiden tas det unna etter beste evne på dugnad blant styret, noen beboere og vaktmester, ettersom brøyting først ved snøfall på fem centimeter ikke er godt nok for oss.

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 12 TG2-avvik, som må utbedres, og 23 TG1-avvik som bør utbedres. Tidligere nevnte Astrakom, fikk deretter i oppdrag å forestå utbedringene. Restavvik styret ikke prioriterte dreier seg om enkelte TG1-avvik, hovedsakelig om merking av stikkontakter, som vil ta flere dagsverk, og gi liten/null effekt i målet.

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 nødlysene i sameiet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. 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 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 329 050 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Det er budsjettert med kr 500 000 kroner for kommunale avgifter. Dette er et foreløpig estimat, ettersom det p.t. ikke er bragt på det rene hva de faktiske kommunale avgiftene blir, med den nye løsningen for avfallshåndtering.

Energikostnader
Selv med Norgespris er energiprisene høye også i 2026, men i det minste forutsigbare. Mange vil ha fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed totalt sett at energikostnadene vil ligge marginalt lavere enn i 2025.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering for bygninger, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Rodelunden Sør.

Lån
Sameiet Rodelunden Sør har ingen lån.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026. Felleskostnadene for garasjeplasser holdes uendret.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ORG.NR. 999165079, KLIENTNR. 7816

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 106 042	1 621 044	1 621 000	2 303 000
Garasjer		0	410 400	410 000	0
Ladeinntekter elbil		8 195	23 601	20 000	20 000
Andre inntekter		0	1 511	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 114 237**	**2 056 556**	**2 051 000**	**2 323 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-21 150	-21 150	-21 000	-21 000
Styrehonorar	4	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	11	-1 881	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-18 000	-11 500	-11 000	-11 330
Forretningsførerhonorar		-87 720	-84 345	-89 000	-93 005
Konsulenthonorar		-19 250	-12 056	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-948 120	-293 883	-405 000	-329 050
Forsikringer		-113 239	-98 160	-116 000	-129 920
Kommunale avgifter	7	-277 457	0	0	-500 000
Garasjer		0	-389 112	-250 000	-250 000
Energi/fyring	8	-492 157	-522 132	-560 000	-530 000
TV-anlegg/bredbånd		-117 943	-113 155	-118 000	-121 540
Andre driftskostnader	9	-274 235	-163 205	-257 000	-184 930
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 521 152**	**-1 858 698**	**-1 982 000**	**-2 325 775**
DRIFTSRESULTAT		**-406 914**	**197 858**	**69 000**	**-2 775**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	21 448	22 024	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**21 448**	**22 024**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-385 467**	**219 882**	**69 000**	**-2 775**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	219 882		
Fra opptjent egenkapital:		-385 467	0		

SAMEIET RODELUNDEN SØR
ORG.NR. 999165079, KLIENTNR. 7816

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	110 994	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**110 994**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 109	4 735
Forskuddsbetalte kostnader		0	1 290
Andre kortsiktige fordringer		0	6 077
Driftskonto OBOS-banken		140 588	560 900
Sparekonto OBOS-banken		573 099	553 783
SUM OMLØPSMIDLER		**716 796**	**1 126 786**
SUM EIENDELER		**827 790**	**1 126 786**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		615 147	1 000 614
SUM EGENKAPITAL		**615 147**	**1 000 614**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 968	14 616
Leverandørgjeld		199 674	111 555
SUM KORTSIKTIG GJELD		**212 642**	**126 171**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**827 790**	**1 126 786**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2026
Styret i Sameiet Rodelunden Sør

Jon Ulv Gregard Syversen Deglum

Ane Strugstad Mære

Ingrid Sofie Siqveland Larsen

Morten Kristiansen

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel fjernvarme	512 880
Felleskostnader	1 069 242
Garasje	410 400
Bredbånd	113 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 106 042**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4

STYREHONORAR	
Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-150 000
SUM STYREHONORAR	**-150 000**

NOTE 5	
REVISJONSHONORAR	
Revisjon	-18 000
SUM REVISJONSHONORAR	**-18 000**

NOTE 6	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-207 711
Drift/vedlikehold VVS	-44 028
Drift/vedlikehold elektro	-120 162
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 847
Drift/vedlikehold heisanlegg	-107 178
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 562
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-72 400
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-357 231
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-948 120**

NOTE 7	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsgebyr	-140 652
Renovasjonsgebyr	-136 806
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-277 457**

NOTE 8	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-94 724
Fjernvarme	-397 433
SUM ENERGI / FYRING	**-492 157**

NOTE 9	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-1 800
Container	-4 068
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-107 684
Diverse utstyr	-1 807
Vaktmestertjenester	-62 250
Vakthold	-2 625
Renhold ved firmaer	-84 548
Andre driftskostnader	-6 471
Bank- og kortgebyr	-3 011

Øreavrunding	30
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-274 235**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 709
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 316
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	127
Andre renteinntekter	295
SUM FINANSINNTEKTER	**21 448**

NOTE 11
VARIGE DRIFTSMIDLER

Varmekabler		
Tilgang 2025	112 875	
Avskrevet i år	-1 881	
		110 994
SUM ANDRE VARIGE DRIFTSMIDLER		**110 994**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-1 881**

Verifikasjon

Document ID 09222115557572500528

Underskriverne

bankID The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES	bankID The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES
bankID The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES	bankID The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES

Klikk herfor å laste ned bevisfilen.

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene i bevisfilen som er lenket til. Merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres i henhold til bestemmelsene nedenfor. Den digitale signaturen (elektronisk forsegling) garanterer at integriteten til dokumentet kan dokumenteres med verktøy som Adobe Reader.

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Sameiet Rodelunden Sør

Oslo, 13. mars 2026

15054 12212

Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2025

Konklusjon

Jeg har revidert Sameiet Rodelunden Sør' årsregnskap som viser et underskudd på - NOK 385.467. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com*
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver jeg er profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen.

I tillegg:

- identifiserer og anslår jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.

- -evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av fortsatt drift forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil dato for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, struktur og innhold, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

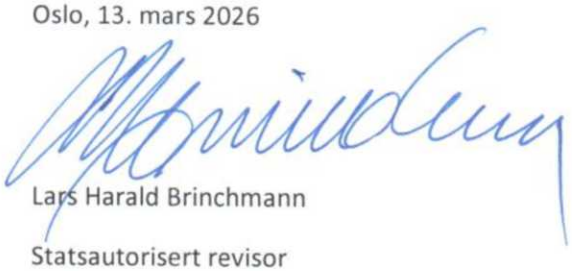
Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener jeg at styret og forretningsfører har oppfylt sine plikter til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligsameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 13. mars 2026



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

FORSLAG FRA STYRET

A) Varmekabler videre bort til B-oppgangen

På bakgrunn av gode erfaringer med de nye varmekablene som allerede er lagt, foreslår styret å legge et nytt flak med varmekabler videre bortover til B-oppgangen. Prisestimatet fra det ekstraordinære årsmøtet har blitt bekreftet, og det vil sannsynligvis bli noe rimeligere å legge varmekabler en varm sommerdag, heller enn når gradestokken nærmet seg null sist høst. Varmekabler den veien vil være å foretrekke for beboerne i B-oppgangen, heller enn den motsatte veien ut den nye UU-rampen, og det er på sin plass at begge oppganger har like forhold.
Med Norgespris har ikke energikostnadene blitt høyere som følge av varmekablene som allerede er installert. Varmekabler til begge oppganger kan gjøre at styret ikke vil behøve å betale noen for snømåking. Ved et eventuelt positivt vedtak vil varmekablene bli finansiert over driftsbudsjettet, og vil i seg selv ikke medføre noen økning av felleskostnadene eller ekstraordinær innkreving.

Styrets innstilling: Styret støtter eget forslag, og anbefaler at det stemmes «Ja».

VALG AV STYRE
Det er styreleder og varamedlem som er på valg i år.

Det har hele tiden vært ekstern styreleders tilnærming at en intern egnet styreleder er å foretrekke, og at en slik først bør ta et år som styremedlem for å få et godt innblikk i alt som foregår. Nå har vi kommet i den posisjon at sameiet har en slik kandidat i form av Morten Kristiansen, som har vært styremedlem siden i fjor, og har erfaring som styreleder i sameier fra tidligere. Morten driver egen konsulentvirksomhet innen merkevarebygging, byutvikling og kommunikasjon, og har sittet i mange prosesser med kommunen og PBE. Han er opptatt av arkitektur og trivsel, og vil gjerne også bidra til sameiets fysiske og sosiale infrastruktur.

For å gjøre overgangen så sømløs, og overlappingen så god som mulig, stiller ekstern styreleder seg til disposisjon som styremedlem for ytterligere ett år.

I tillegg har Christian Emil Skallist meldt seg til verv som varamedlem til styret. Han har bodd i sameiet et drøyt år, er utdannet økonom og jurist, og jobber til daglig som skattekonsulent i Deloitte. Han er opprinnelig fra Sandefjord, men bodde i Sandnes før han flyttet til Oslo. Han er en hyggelig kar, som vil bli et godt tilskudd til styret.

Eirik Oscar Horgen Ness flyttet fra sameiet i forrige periode, og takker for seg i styret, etter å ha sittet som varamedlem det siste året. Takk for innsatsen, Eirik! Ingrid Sofie Larsen har også flyttet fra sameiet, men har ett år igjen av sin periode som styremedlem.

Ingen andre har meldt seg innen fristens utløp etter at varselet om årsmøte gikk ut. Sameiets vedtekter åpner for tre til fem medlemmer av styret. For å sikre både kontinuitet og være fremtidsrettet, innebærer derfor styrets innstilling at styrets utvidelse med ett styremedlem fra årsmøtet i 2025 beholdes, men Ingrid vil naturlig nok ikke være like aktiv i den kommende perioden.

Med dette som bakgrunn, og i mangel av en valgkomité, stiller styret inn følgende personer:

A. Som styreleder for to år foreslås:

Morten Kristiansen Jørgen Løvlands gate 1 B

B. Som styremedlem for ett år foreslås:

Jon Ulv Deglum Jørgen Løvlands gate 3

C. Som varamedlem for ett år foreslås:

Christian Emil Skallist Jørgen Løvlands gate 1 A

Annen informasjon om sameiet

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

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

Vaktmester
Sameiet Rodelunden Sør har avtale om vaktmestertjenester for fellesarealene med Terje Holm.

Renhold
Sameiet har avtale med Fortuna Renhold om renhold av fellesarealene.

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

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

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

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

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

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

7816 Sameiet Rodelunden Sør

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)

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no
Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Jørgen Løvlands gate 1B, 0568 Oslo
Gnr. 227, Bnr. 588, Snr. 43 og Gnr. 227, Bnr. 588, Snr. 44, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302260105

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Ansh Chattree

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 920 22 073

E-post: ansh.chattree@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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