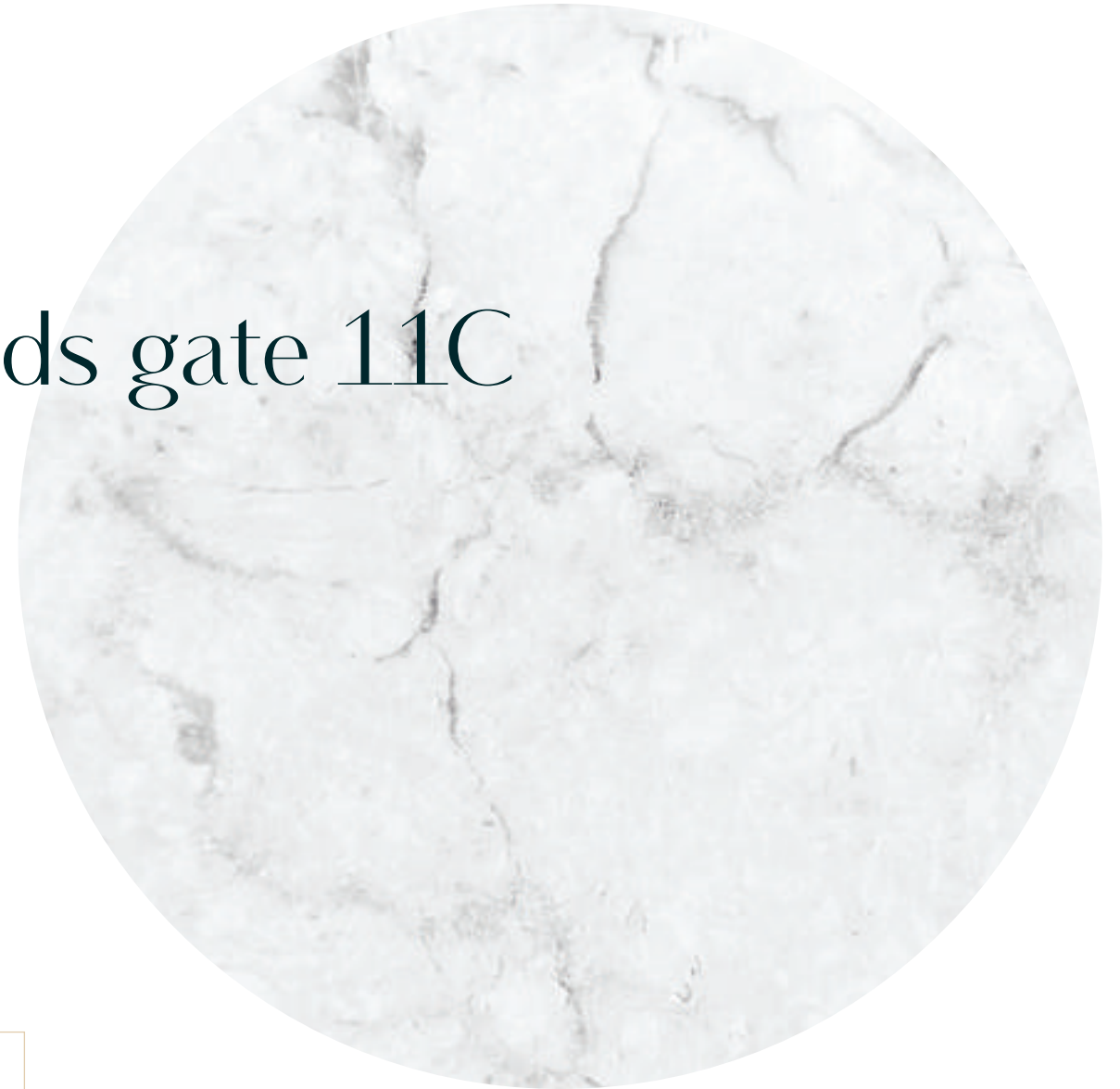


Løvenskiolds gate 11C



Velkommen til

Løvenskiolds gate 11C



Salgsoppgaven produsert 19. september 2024

Frogner

Påkostet og tilbaketrukket 4-roms m/heis - Sydvestvendt balkong - Nyoppusset 2024 - Vakker bygård innerst i blindvei

Prisantydning	9 900 000,-
Fellesgjeld	65 953,-
Omkostninger	24 088,-
Totalpris	9 990 041,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 049,-
BRA-i	87 kvm
Totalt BRA	87 kvm
Soverom	3
Etasje	2

Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1933

Megler	Fredrik Buer Moe
Telefon	408 81 458
E-post	f.moe@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Påkostet og tilbaketrukket 4-roms med etterspurt beliggenhet på Frogner. Skjermet og idyllisk i vakker bygård innerst i blindvei. Det kan nevnes fasiliteter som sydvestvendt balkong på 5kvm og heis.

Leiligheten er pusset opp i 2024 m/nyoppusset bad og toalettrom, nytt kjøkken, vakker fiskebensparkett (gulvvarme i de fleste rom), oppgradert el-anlegg og nymalte overflater. Det er bare å flytte rett inn!

Svært god planløsning m/entré m/garderobe, stor stue m/utgang til balkong, hyggelig kjøkken m/plass til spisebord, hovedsoverom m/eget bad og vaskerom + 2 ekstra soverom og sep. toalettrom. Mye skapplass.

Høydepunkter:

- Nyoppusset 4r m/heis
- Ingen dokumentavgift
- Fyring og varmtvann inkl.
- Sydvestvendt balkong på 5kvm
- Parkeringsplasser etter venteliste
- Idyllisk beliggenhet i vakker bygård

Arealer og innhold

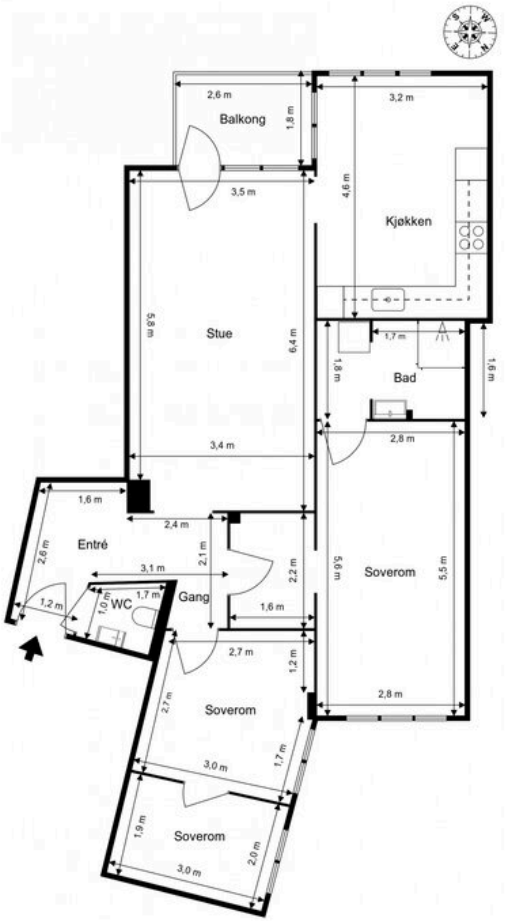
BRA-i:	87 kvm
Totalt BRA:	87 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 87 kvm.
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 5 kvm.

Løvenskiolds gate 11C

2.Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.














TELIER


L'ATELIER
DÉCOUPE '94
UHAUS




















P
09-20
(09-20)

Informasjon

Løvenskiolds gate 11C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0406/24

Boligtype
Aksjeleilighet

Adresse og betegnelse
Løvenskiolds gate 11C, 0260 OSLO
Gnr 212, bnr 585 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Aksjebrevnr. 18 i AS Løvenskiolds gate 11, org.nr. 930536156
Part.obl. nr. 18 med pålydende verdi Kr 6 300,-

Selger
Stian Haugen

Kjøpesum og omkostninger
9 900 000,00 (Prisantydning)
65 953,00 (Andel av fellesgjeld)
---
9 965 953,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 000,00 (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,00 (Transportgebyr for aksjer (kjøper))
10 400,00 (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
13 688,00 (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
24 088,00 (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
9 979 641,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
9 990 041,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1933

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 87 kvm
Totalt BRA: 87 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 87 kvm.

Total BRA: 87 kvm.
TBA: 5 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder entré/gang, bad, 3 soverom, kjøkken, toalett og stue med balkongdør ut til sørvest-vendt balkong på ca. 5kvm.

Standard

Leilighet er oppført over ett plan, i 2.etasje i en boligblokk over 5 etasjer + underetasje. Boligblokken er utstyrt med en personheis med en kapasitet på 320 kilo / 2 personer. Leiligheten inneholder entré/gang, bad, 3 soverom, kjøkken, toalett og stue med balkongdør ut til sørvest-vendt balkong på ca. 5kvm. Høyeste takhøyde måles på soverom til ca. 2,67m, mens laveste takhøyde måles på toalettrom til ca. 2,38m. Leiligheten har naturlig ventilasjon og varmes opp med elektrisk gulvvarme og radiatorer. Leiligheten har gjennomgått en betydelig oppgradering og overflateoppussing i 2024 og fremstår moderne og tidsriktig. Bærende konstruksjoner er fra byggeår, og hyppigere vedlikehold riss/sprekker og skjevheter er mer påregnelig enn i nyere bygninger. Enkelte oppgraderinger er påregnelig i tiden som kommer.

Bygningsdeler med TG2:
Balkong, terrasse, platting:
Oppsummering: Takstmann registrerer riss/sprekker og avskalling i puss på rekkverk. Takstmann registrerer svertesopp på overflater. Rekkverk er lavt (ca. 80cm) i henhold til dagens referansenivået på 100 cm. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100cm. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.
Anbefalte tiltak: For å bedre personsikkerheten anbefaler takstmann å heve rekkverket til minstekravet som er 100cm over ferdig gulv, selv om det med bakgrunn i byggeår ikke er et krav. Vedlikehold og overflatebehandling av utvendig rekkverk bør påregnes.

Vinduer og dører:
Oppsummering: TG 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje. Det blir påvist sprekk i vindusglass på balkongdør og kjøkkenvindu. Karmer er værslitte. Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Det registreres manglende tettelister som pga dette tetter dårlig og er lite energieffektiv. Flere vindu lot seg ikke åpne pga. limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.
Anbefalte tiltak: Overflatebehandlinger, vedlikehold og utskiftinger må påregnes.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen:
Oppsummering: Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken:
Oppsummering av avtrekk: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres
Anbefalte tiltak avtrekk: Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et

krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med aksjelaget om muligheten for dette.

Toalettrom:
Oppsummering: Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Avløpsrør:
Oppsummering: Store deler av innvendige avløpsrør og soilrør på bad i leiligheten er skiftet i 2024. Avløpsrør innvendig i leiligheten fungerer tilfredsstillende. TG-2 settes grunnet alder på eldre avløpsrør. Deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er aksjelaget sitt ansvar.

Vannledninger:
Oppsummering: Store deler av innvendige vannrør er skiftet i 2024.Fordelerskap er plassert i himling på bad. Stoppekraner for kaldt og varmtvann er plassert i rørfordelerskap i himling på bad og under servant på WC. Alle fungerer som tiltenkt. TG-2 settes på eldre deler av vannrør som har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannbåren varme:
Oppsummering: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.
Anbefalte tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

Ventilasjon:
Oppsummering: Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår, men oppfyller ikke dagens krav til ventilering.
Anbefalte tiltak: Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med aksjelaget om muligheten for dette.

Våtrom: Bad
Oppsummering av ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Bygningsdeler med TG-IU:
Elektrisk:
Oppsummering: Elektrisk anlegg er oppgradert i 2024 og det er fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider. Sikringsskap er plassert i entré. Takstmann registrerer ingen avvik ved visuell kontroll. Det er fremlagt samsvarserklæring på oppgradering av elektrisk anlegg. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de

spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Varmesentral:
Oppsummering: Anlegget er plassert i låst rom i felles del og er ikke tilgjengelig for kontroll. Takstmann har ikke fått inspisert anlegget og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad. Når anlegget står i felles del er dette aksjeselskapets ansvar. Anlegget faller utenfor andelens ansvarsområdet.

Varmtvannsbereder:
Oppsummering: Varmtvannsberederen er plassert i lukket rom i felles del, og er ikke tilgjengelig for kontroll. Takstmann har ikke fått inspisert berederen og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad. Når berederen står i felles del er dette aksjeselskapet sitt ansvar. Berederen er ikke tilgjengelig for kontroll. Berederen faller utenfor andelens ansvarsområdet.

Byggemåte
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig slemmepusset. Taket er et valmtak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med enkelt glass og 1+1 lags glass. Entrédør er brann- og lydklassifisert B30/ 35dB.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger med: Hvitevarer.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Utleie kan ikke etableres før godkjennelse fra styret foreligger. Eier plikter å søke styret skriftlig før det foretas utleie av leiligheten. Det skal opplyses hvem som skal bebo leiligheten, hvor lenge det skal leies ut, og om bakgrunnen for utleie. Styret kan godkjenne utleie for maksimum 3 – tre – år av gangen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 049,- pr. mnd.
Inkluderer: Fyring og varmtvann (a-konto), vaktmester, betjening av fellesgjeld, gårdsforsikring, forretningsførsel og kommunale avgifter.

Herav:
A konto oppvarming: kr 1 800,00
Heislån: kr 269,00
Felleskostnader: kr 3 619,00
TV/bredbånd: kr 361,00

De av aksjeeierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av aksjelaget. Dette kommer i tillegg til felleskostnadene. Eiendomsskatt blir fordelt på fire innbetalinger i året og lagt til sammen med felleskostnadene for mai, juni, september og november. For 2024 utgjør eiendomsskatt for denne boligen kr 719,- pr. termin.

Det foretas avregning fjernvarme hvert år for perioden juni - juni.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

AS Løvenskioldsgate 11. Aksjeselskapet består av 27 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. AS Løvenskioldsgate 11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930536156, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Det er behov for å etterisolere rør i fyrrom og vaskerom. Samtidig vurderer aksjelaget å få installert stoppekraner for hver oppgang, slik man ikke trenger å stoppe hele anlegget ved vedlikehold i en oppgang. Aksjelaget kommer også til å se på muligheten for å installere automatisk kontroll av trykk (påfylling av vann). I tillegg vil aksjelaget innhente tilbud på å få fjernet asbest. Foreløpig anslag fra VVS gruppen er på godt under 250 000kr og styret legger på 10% i uforutsette kostnader dvs. 275 000kr som vil dekke følgende:
1. Fjerne asbest og etterisolere rør
2. Støvsuge og vaske rommet i etterkant (da asbest virvles opp)
3. Installasjon av Stoppekraner
4. Automatisk kontroll av trykk

Aksjelaget vedtok på årsmøte 2024 at kostnadene for dette tas fra vedlikeholdsfondet.

Aksjelaget vedtok på årsmøte 2024 å installere elbilladere, kostnadsramme 100 000 kr. inkl mva. Aksjelaget har fått tilbud på 134.062 inkl mva. og tilsagn/støtte på ca. 40.000 fra Oslo Kommune, noe som blir netto 94.062,-. Dette gjelder 5 ladeplasser, en i hver garasje samt en pr. p-plass (2 stk).

Aksjelagets dekodere begynner å bli utdaterte (de er nå 13-14 år gamle).

Kostnadene for dagens løsning f.om. 1. mars 2024 er kr 427,- pr mnd pr boenhet for Komplett 50 avtale. Aksjelaget vedtok på årsmøte 2024 å gå for Frihet S, med valgmuligheter som skissert:
Frihet S med Nettvern+: Pris Kr 349,- pr mnd inkl ruter. Inkludert dagens dekoder eller abonnement *) på rimeligste dekoder blir det totalt 398 kr pr. mnd.
1. Man kan velge 1000mb og bredbånd (man bruker da en App for å se direkte tv eller streame og trenger ikke dekoder). T-We app er i dag avhengig av dekoder abonnement. Måte å omgå dette er å fortsette å abonnere på dagens T-We boks 1 dekoder til kr 49,- pr mnd, men laste ned app og benytte tjenestene der. (Dette alternativet koster da 398 kr pr. mnd.)
2. Man kan velge 1000mb og bredbånd, samt ha lineær tv i tillegg (dette koster i såfall 290 kr pr mnd og i tillegg må man leie ny dekoder til 99 kr eller 129 kr pr mnd). Eller beholde dagens dekoder til kr 49,-. (Rimeligste løsning for alternativ blir da 688 kr pr.mnd)
3. Man kan velge bredbånd 50 og T-We Basis for de 200 poeng som er inkludert i avtalen. Hastigheten blir da 50mb. Man bruker da den samme dekoderen som brukes i dag (kr 49, pr mnd). I T-We basis ligger de 12 vanligste tv-kanalene. (Dette alternativet koster da 398 kr pr. mnd.)

*) man trenger abonnement på dekoder, men ikke boksen, for å få tilgang til T-We.

Iht. styreleder har aksjelaget en avtale med Møller eiendom vedr. rehab av hagen. Aksjelaget gjør ikke noe konkret før bygget på Balders plass er oppført. Evt. kostnader vil bli belastet driftsbudsjett.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Ny aksjonær må godkjennes av styret. En forutsetning for godkjennelse er at aksjonæren skal benytte leiligheten som egen bolig. Bare fysiske personer kan eie en aksje i selskapet og ingen kan erverve mer enn en aksje/leilighet.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 65 953,- pr. 11.09.2024

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207525022
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo: 720 349,00
Innfrielsesdato: 30.01.2028
Type Rente: Flytende

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207915122
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo: 2 624 033,00
Innfrielsesdato: 30.11.2050
Type Rente: Flytende

Fellesformue

Kr 320 616,- pr. 31.12.2023

Vedtekter og husordensregler

Den enkelte beboer har ansvar for å klippe villvinen rundt egne vinduer, og sørge for at den ikke sprenger seg inn mellom vinduskarmer/vindusbrett og murverk.

Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 83142468

Tomt

Parkering

Aksjelaget har garasje- og parkeringsplasser som tildeles etter venteliste. Total leieperiode for garasjeplass/parkeringsplass, eller en kombinasjon av disse, er 3 år. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldende priser.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Etterspurt beliggenhet på Frogner i en av områdets vakreste gater. Nærområdet består hovedsakelig av store byvillaer og flotte bygårder fra 1800-tallet med flotte forhager og velholdte fasader.

Fra boligen har du gangavstand til mange av Oslos mest populære handlegater, restauranter, kafeer og barer. I tillegg har du kort vei til flotte Slottsparken, Uranienborgparken og Frognerparken. Sistnevnte inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Boligen har også kort vei til lekeplass, skøytebane, Gimle Kino og flere treningssentre etc.

På Balders plass, i krysset mellom Tors gate og Løvenskiolds gate, skal det anlegges en liten plass med trær og benker. Området er under stadig utvikling og anses av mange som hjertet av Frogner.

Det er få minutters gange til Aker Brygge og Tjuvholmen med spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet. Fra Rådhuset kan du ta båten ut til Bygdøy og Huk. Du kan også gå promenaden langs Frognerkilen og stoppe innom Karenslyst Allé, en av byens mest ekspanderende gater.

I umiddelbar nærhet finner du også meget gode kollektivmuligheter med buss og trikk som tar deg rundt i Oslo på få minutter. En kort spasertur unna ligger også t-banen på Majorstuen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Etter gjennomgang av Plan- og bygningsmyndighetenes saksmappe kan vi ikke se at det forefinnes bekreftelse på ferdigattest eller brukstillatelse på oppføring av eiendommen. Dette var heller ikke vanlig på oppføringstidspunktet. Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1931 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig.

Offentlige planer:
Saksnummer 202011144: Balders gate 30 - 34 - Oppføring av boligbygg og offentlig torg - Tidligere adresse: Balders gate 28. Status: Tilsyn gjennomført.

Det er gitt tillatelse til oppføring av et kombinert nærings- og boligbygg på fem etasjer og en underjordisk parkeringskjeller i Balders gate 28, samt oppstramming av et veikryss og etablering av et offentlig torg. Boligblokken får 6 boenheter fordelt på andre til og med femte etasje, mens første etasje blir tilrettelagt for næring, herunder servering. Tiltakets boligandel utgjør 1500 kvadratmeter BRA. Dagens veikryss, plassert vest for eiendommen, skal strammes opp slik at det blir etablert offentlig torg med fastmonterte møbler på den østre delen av veikrysset. Det er gitt igangsettingstillatelse.

Saksnummer 202104420: Gyldenløves gate 22 B - Bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring, seksjon 3. Status: Igangsettingstillatelse gitt.

For mer informasjon kontakt megler eller søk på saksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/212/585:
12.04.1930 - Dokumentnr: 902386 - Bestemmelse om bebyggelse

07.07.1934 - Dokumentnr: 910586 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

14.02.1994 - Dokumentnr: 8655 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk nr.1053

01.11.1928 - Dokumentnr: 900678 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:212 Bnr:418

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av

Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 60 000,-
Nordvik Grunnpakke: 17 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. september 2024

Ansvarlig megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Løvenskiolds gate 11C

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	8-0424/24
Adresse	Løvenskiolds gate 11c
Postnummer	0260
Poststed	OSLO
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei
Når kjøpte du boligen?	2024
Hvor lenge har du bodd i boligen?	0år0mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Ja ☒ Nei
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Polise/avtalenr.	
Selger1fornavn	Stian
Selger1etternavn	Haugen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: O-Eiendomsutvikling AS, Protan AS,

Redegjør for hva som er gjort og når: Nytt sluk, nytt rør i rør system, ny membran

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ny sveisemembran fra Protan AS

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 18.09.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Foretatt noe avretting

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar: Fjernet en gammel trapp ned til Hagen, og murt igjen

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: V-Elinstallasjon AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Nye lesninger, nye sikringer, nye stikkontakter, brytere, varmekolber og varmekabler

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Overleveres ny eier

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 18.09.2024

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 18.09.2024

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Haugen, Stian Flaskerud

Signert av

bankID

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 18.09.2024

Løvenskiolds gate 11C
0260 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1933
BRA: 87 m^2
BRA-i: 87 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
5	1	10	0	3

Supertakst
GNR: 212 BNR: 585
Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering
srs@ktaksering.no
97760060
Løvenskiolds gate 11C
0260 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/22218

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Jeg registrerer riss/sprekker og avskalling i puss på rekkverk.
Jeg registrerer svertesopp på overflater.

Rekkverk er lavt (ca. 80cm) i henhold til dagens referansenivået på 100 cm. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100cm. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak

For å bedre personsikkerheten anbefaler jeg å heve rekkverket til minstekravet som er 100cm over ferdig gulv, selvom det med bakgrunn i byggeår ikke er et krav.

Vedlikehold og overflatebehandling av utvendig rekverk bør påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.
Det blir påvist sprekk i vindusglass på balkongdør og kjøkkenvindu.
Karmer er værslitte.
Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.
Det registreres manglende tettelister som pga dette tetter dårlig og er lite energieffektiv.
Flere vindu lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger, vedlikehold og utskiftinger må påregnes.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med aksjelaget om muligheten for dette.

Toalettrom

Oppsummering

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Avløpsrør

Oppsummering

Store deler av innvendige avløpsrør og soilrør på bad i leiligheten er skiftet i 2024.
Avløpsrør innvendig i leiligheten fungerer tilfredsstilende.
TG-2 settes grunnet alder på eldre avløpsrør. Deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer..
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er aksjelaget sitt ansvar.

Vannledninger

Oppsummering

Store deler av innvendige vannrør er skiftet i 2024.Fordelerskap er plassert i himling på bad.
Stoppekraner for kaldt og varmtvann er plassert i rørfordelerskap i himling på bad og under servant på WC. Alle fungerer som tiltenkt.
TG-2 settes på eldre deler av vannrør som har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannbåren varme

Oppsummering

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

Ventilasjon

Oppsummering

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår, men oppfyller ikke dagens krav til ventilering.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med aksjeslaget om muligheten for dette.

Våtrom: Bad

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk anlegg er oppgradert i 2024 og det er fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider.
Sikringsskap er plassert i entré.

Jeg registrerer ingen avvik ved visuell kontroll.
Det er fremlagt samsvarserklæring på oppgradering av elektrisk anlegg.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Varmesentral

Oppsummering

Anlegget er plassert i låst rom i felles del og er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert anlegget og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når anlegget står i felles del er dette aksjeselskapets ansvar. Anlegget faller utenfor andelens ansvarsområdet.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsberederen er plassert i lukket rom i felles del, og er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert berederen og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når berederen står i felles del er dette aksjeselskapet sitt ansvar. Berederen er ikke tilgjengelig for kontroll. Berederen faller utenfor andelens ansvarsområdet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.9.2024

Rapportdato
18.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Løvenskioldsg 11 As**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sebastian Sørlle**
Firma: **Fidens / Komplett Taksering**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **97760060**
Epost: **srs@ktaksering.no**

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 15 år som aktiv tømrer med svennebrev.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Løvenskiolds gate 11C, 0260 Oslo**

Kommunenr: **301**
Gårdsnr: **212**
Bruksnr: **585**
Festenr:
Seksjonsnr:
Andelsnr:
Leilighetsnr: **H0202**

Byggeår: **1933** - Kilde: eiendomsverdi.n0
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig slemmepusset. Taket er et valmtak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med enkelt glass og 1+1 lags glass. Entrédør er brann- og lydklassifisert B30/ 35dB.

Leilighet er oppført over ett plan, i 2.etasje i en boligblokk over 5 etasjer + underetasje. Boligblokken er utstyrt med en personheis med en kapasitet på 320 kilo / 2 personer. Leiligheten inneholder entré/gang, bad, 3 soverom, kjøkken, toalett og stue med balkongdør ut til sørvets-vendt balkong på ca. 5kvm. Høyeste takhøyde måles på soverom til ca. 2,67m, mens laveste takhøyde måles på toalettrom til ca. 2,38m. Leiligheten har naturlig ventilasjon og varmes opp med elektrisk gulvvarme og radiatorer. Leiligheten har gjennomgått en betydelig oppgradering og overflateoppussing i 2024 og fremstår moderne og tidsriktig. Bærende konstruksjoner er fra byggeår, og hyppigere vedlikehold riss/sprekker og skjevheter er mer påregnelig enn i nyere byggninger. Enkelte oppgraderinger er påregnelig i tiden som kommer. For mer informasjon se rapportsammendraget.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Oppgradert bad.	Ja
2024	Oppgradert kjøkken.	Ja
2024	Overflateoppussing av innvendige gulv-, vegger- og takoverflate.	Ja
2024	Oppgradert elektrisk anlegg.	Ja
2024	Oppgradert toalettrom.	Ja
2024	Byttet innvendige dører.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	87	87	0	0	5
Totalt m²	**87**	**87**	**0**	**0**	**5**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	87	87	0	Entré/gang, toalettrom, stue, kjøkken, bad, soverom x3.	
Totalt m²	**87**	**87**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser avstandsmåler etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet. Kopi av tegninger er vedlagt sist i rapporten.

Bod 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 boden tilhører boenheten. Bod utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en sørvest-vendt balkong i betong på ca. 5kvm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Trapp fra balkong ned til hage er fjernet og åpning er tettet igjen. På innside er balkong overflatebehandlet.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Jeg registrerer riss/sprekker og avskalling i puss på rekkverk. Jeg registrerer svertesopp på overflater. Rekkverk er lavt (ca. 80cm) i henhold til dagens referansenivået på 100 cm. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100cm. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å bedre personsikkerheten anbefaler jeg å heve rekkverket til minstekravet som er 100cm over ferdig gulv, selvom det med bakgrunn i byggeår ikke er et krav. Vedlikehold og overflatebehandling av utvendig rekverk bør påregnes.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med trekarm, treramme, enkelt glass og 1+1 glass. Entrédør med brann- og lydklasse B30/35dB. Innvendige dører er profilerte og hvitmalte letdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innvendige dører ble skiftet i 2024.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — **TG-2**

TG 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.
Det blir påvist sprekk i vindusglass på balkongdør og kjøkkenvindu.
Karmer er værslitte.
Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.
Det registreres manglende tettelister som pga dette tetter dårlig og er lite energieffektiv.
Flere vindu lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger, vedlikehold og utskiftinger må påregnes.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppforet tregulv på betongdekke

Etasjeskille er et betongdekke med tilfarere.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — **TG-1**

Høyder på etasjeskiller fremstår tilfredstillende etter NS3600 tolleransekrav.

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 7mm over en lengde på 581cm(hele rommet) og 5mm over 2m.
kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 11mm over en lengde på 401cm(hele rommet) og 9mm over 2m.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen — **TG-2**

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-0**

Kvik-kjøkkeninnredning fra 2024 med glatte grå fronter, 20mm tykk hvit benkeplate i kopmpositttstein med underlimt vaskekum i børstet stål med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, mikroovn, stekeovn og platetopp med induksjon. Det er etablert komfyrvakt og vannstoppventil.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Avtrekk med kulftiltervifte fungerer ved enkel test.

Oppsummering av avtrekk — **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med aksjelaget om muligheten for dette.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Innvendig avløpsrør er i plast, eldre støpejernsrør mellom konstruksjonene.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Store deler av innvendige avløpsrør og soilrør på bad i leiligheten er skiftet i 2024.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Store deler av innvendige avløpsrør og soilrør på bad i leiligheten er skiftet i 2024.
Avløpsrør innvendig i leiligheten fungerer tilfredsstilende.
TG-2 settes grunnet alder på eldre avløpsrør. Deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer..
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er aksjelaget sitt ansvar.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige vannrør er skiftet i 2024.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Store deler av innvendige vannrør er skiftet i 2024.Fordelerskap er plassert i himling på bad. Stoppekraner for kaldt og varmtvann er plassert i rørfordelerskap i himling på bad og under servant på WC. Alle fungerer som tiltenkt.
TG-2 settes på eldre deler av vannrør som har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Elektrisk anlegg i leiligheten ble oppgradert i 2024.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-IU

Elektrisk anlegg er oppgradert i 2024 og det er fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider. Sikringsskap er plassert i entré.

Jeg registrerer ingen avvik ved visuell kontroll.
Det er fremlagt samsvarserklæring på oppgradering av elektrisk anlegg.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

6.11 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-2

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

6.12 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral	TG-IU

Anlegget er plassert i låst rom i felles del og er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert anlegget og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når anlegget står i felles del er dette aksjeselskapets ansvar. Anlegget faller utenfor andelens ansvarsområdet.

6.13 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Varmtvannsberederen er plassert i lukket rom i felles del, og er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert berederen og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når berederen står i felles del er dette aksjeselskapet sitt ansvar. Berederen er ikke tilgjengelig for kontroll. Berederen faller utenfor andelens ansvarsområdet.

6.14 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon med ventilasjonsriller i enkelte vinduer og oppdriftsventilasjon. Enkelte rom kan ikke ventileres utover åpning av vinduer.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår, men oppfyller ikke dagens krav til ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med aksjeslaget om muligheten for dette.

6.15 Våtrom: Bad



Sluk på bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	

59x119cm fliser på gulv. Pusset og malt overflate og 59x79cm fliser på vegger. Malt overflate og downlights i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble oppgradert i 2024.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-0**

Badet er helt nytt og enda ikke tatt i bruk.
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-0**

Tettsejiktet og slukløsning er tilfredsstillende.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	

Badet er utstyr med gulvvarme, naturlig avtrekk, rørfordelingsskap, stoppekran, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med glassdører og ettgreps dusjbatteri i i rustfrittstål med to dusjhoder (håndholdt og regnfall). 80cm bredt servantskap med hvite 1-speils profilerte fronter og hvit servant i kompositt med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål. Speil med integrert LED-lys over servanten.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-0**

SAnitørt utstyr fungerer som tiltenkt

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Rommer har naturlig avtrekk og tilluft ved dør.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet ikke har vært i bruk etter oppgradering.

Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater i våtsoner og fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

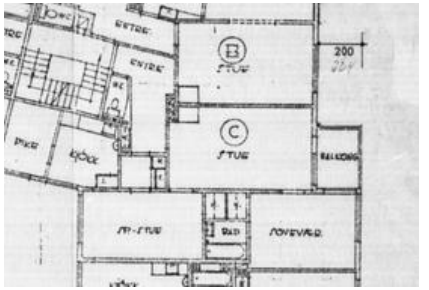
6.18 Trapp: Utvendig balkongtrapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Klara Brandrud
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: k.brandrud@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0406/24 Vår ref.: 7606-1-18 Dato: 11.09.2024

Megleropplysninger

Boligselskap:	As Løvenskioldsgate 11
Organisasjonsnr:	930536156
Aksjonær:	Haugen, Stian Flaskerud
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	18
Aksjeboenhetsnumer:	00018
Adresse:	Løvenskiolds Gate 11 C, 0260 OSLO
Aksjenummer:	18
Gnr.	212
Bnr.	585

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 83142468.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- 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.

Kun fysiske personer kan bli aksjonær i selskapet. Selskapet består av 27 boliger med tilhørende aksjer og obligasjon hvor obligasjonen må fremskaffes for transport.
Obligasjonen er ett verdipapir som skal følge boligen ved salg. Hvis pantobligasjonen ikke finnes i original MÅ den mortifiseres.

Garasje/parkering: kontakt styret som sitter med venteliste.
Det påløper administrasjoskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldende priser.

Eiendomsskatt: blir fordelt på fire innbetalinger i året og lagt til sammen med felleskostnadene for mai,juni, september og november.

Vedlikeholdsfond: Oppbygging av vedlikeholdsfond fortsetter for en periode på 3 år.
Hver aksjonær setter inn en ekstra månedlig felleskostnad innen 01.12 hvert år (kreves inn via felleskostnadene) til og med 2022. (dette ble vedtatt på generalforsamling i 2020)

Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten. Det foretas avregning fjernvarme hvert år for perioden juni - juni. Ny eiere må godkjennes av styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207525022
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo:	720 349,00
Innfrielsesdato:	30.01.2028
Type Rente:	Flytende
Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207915122
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo:	2 624 033,00
Innfrielsesdato:	30.11.2050
Type Rente:	Flytende

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:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. mnd: 6 768,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	1 800,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Heislån	269,00	
Felleskostnader	3 619,00	
Eiendomsskatt	719,00	719,00 fra 01.11.2024
TV/bredbånd	361,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

Innberetningspliktige inntekter:	960,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 588,-
Annen formue:	320 616,-
Gjeld:	72 076,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207525022
Restsaldo:	26 605,00
Kapitalkostnader:	Ca. 747,-
Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207915122
Restsaldo:	39 348,00
Kapitalkostnader:	Ca. 273,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 65 953,00,-, pr. dags dato.

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.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.
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 Ole Vegard Tveita pr. e-post: ole.vegard.tveita@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge våre opplysninger beror dokumentet hos aksjonær eller panthaver.

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:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Kjersti Fuglseth, e-post: . Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskiftef@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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.:
Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5 525,- samt kr 475,- for pantattest.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 9 688,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 000,-

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7606
AS Løvenskioldsgate 11

Velkommen til generalforsamling i AS Løvenskioldsgate 11

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for generalforsamlingen:
13. mai 2024 kl. 18:00, Schahteløkken, Zahlkasserer Schafts plass 1.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedlikehold og Isolering av rør (vedlikeholdsfond eller drift)
7. Installasjon av elbilladere
8. Telenor endring Komplett 100, eller Frihet S
9. Justering av forslag fra årsmøte 2023, ordensreglene – punkt 1.7
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Løvenskioldsgate 11

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges blant de fremmøtte

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Protokollvitner velges blant de fremmøtte.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. vedlegg sak 4.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000

Sak 6

Vedlikehold og Isolering av rør (vedlikeholdsfond eller drift)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er behov for å etterisolere rør i fyrrom og vaskerom. Samtidig vurderer vi å få installert stoppekraner for hver oppgang, slik man ikke trenger å stoppe hele anlegget ved vedlikehold i en oppgang. Vi kommer også til å se på muligheten for å installere automatisk kontroll av trykk (påfylling av vann). I tillegg vil vi innhente tilbud på å få fjernet asbest. Dette er helt nødvendig vedlikehold, vi har tro på at disse tiltakene vil redusere varmetapet. Vi foreslår å ta disse kostnadene fra vedlikeholdsfondet.

Foreløpig anslag fra VVS gruppen er på godt under 250000kr og vi legger på 10% i uforutsette kostnader dvs. 275000kr som vil dekke følgende:

1. Fjerne asbest og etterisolere rør
2. Støvsuge og vaske rommet i etterkant (da asbest virvles opp)
3. Installasjon av Stoppekraner
4. Automatisk kontroll av trykk

Forslag til vedtak

Kostnadene for Sak A tas fra vedlikeholdsfondet.

Sak 7

Installasjon av elbilladere

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tilbudet er på 134.062 inkl mva. og tilsagnet/støtte på 40.000 fra Oslo Kommune, noe som blir netto 94.062,-. Dette gjelder 5 ladeplasser, en i hver garasje samt en pr. p-plass (2 stk).

Forslag til vedtak
Installere elbilladere, kostnadsramme 100000 kr. inkl mva.

Sak 8

Telenor endring Komplett 100, eller Frihet S

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling
Sak C: Telenor endring Komplett 100, eller Frihet S

Våre dekodere begynner å bli utdaterte (de er nå 13-14 år gamle). Kostnadene for dagens løsning f.om. 1. mars 2024 er kr 427,- pr mnd pr boenhet for Komplett 50 avtale. Vi har nå sett på alternative muligheter:

Alternativ 1 Frihet S med Nettvern+:

Pris Kr 349,- pr mnd inkl ruter. Inkludert dagens dekoder eller abonnement *) på rimeligste dekoder blir det totalt 398 kr pr. mnd.

1. Man kan velge 1000mb og bredbånd (man bruker da en App for å se direkte tv eller streame og trenger ikke dekoder). T-We app er i dag avhengig av dekoder abonnement. Måte å omgå dette er å fortsette å abonnere på dagens T-We boks 1 dekoder til kr 49,- pr mnd, men laste ned app og benytte tjenestene der. (Dette alternativet koster da 398 kr pr. mnd.)

2. Man kan velge 1000mb og bredbånd, samt ha lineær tv i tillegg (dette koster i såfall 290 kr pr mnd og i tillegg må man leie ny dekoder til 99 kr eller 129 kr pr mnd). Eller beholde dagens dekoder til kr 49,-. (Rimeligste løsning for alternativ blir da 688 kr pr.mnd)

3. Man kan velge bredbånd 50 og T-We Basis for de 200 poeng som er inkludert i avtalen. Hastigheten blir da 50mb. Man bruker da den samme dekoderen som brukes i dag (kr 49, pr mnd). I T-We basis ligger de 12 vanligste tv-kanalene. (Dette alternativet koster da 398 kr pr. mnd.)

*) man trenger abonnement på dekoder, men ikke boksen, for å få tilgang til T-We

Alternativ 2 Komplett 100 med Nettvern+:

Pris kr 399,- pr mnd inkl ny dekoder og ruter.

Hvis vi velger Komplett 100 blir det samme løsning som idag, men med 100 istede for 50.

NB, Se også vedlagte produkt ark fra Telenor for flere detaljer.

Forslag til vedtak 1
Frihet S, med valgmuligheter som skissert.

Forslag til vedtak 2
Alternativt Komplett 100.

Vedlegg
2. Produktark Frihet S.pdf
3. Produktark Komplett 100.pdf
4. Produktark WiFi Ruter II.pdf

Sak 9

Justering av forslag fra årsmøte 2023, ordensreglene – punkt 1.7

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

DETTE ER GJELDENE 1.7 i husordensreglene. De er ikke foreslått endret:

1.7. MUSIKK OG RADIO/TV, OPPUSSING/VEDLIKEHOLDSARBEID.

Bruk av musikkanlegg og radio/TV ma˚skje hensynsfullt, spesielt etter klokken 22.00. Det er ikke lov til a˚ bruke vaskemaskin/oppvaskmaskin etter klokken 22.00 (som i vaskeriet). Støyende oppussingsarbeid skal ikke forekomme med mindre dette er varslet. Støyende oppussing/vedlikeholdsarbeid skal varsles ved a sette opp varsel pa oppgangenes oppslagstavle. Det samme gjelder fester. Beboere som er plaget av støy skal selv ta kontakt med den som lager støyen. Ved gjentatte brudd pa˚kapittel 1.7 skal styret varsles.
Alt støyende arbeid utover tidsrommet fra klokken 08:00-16:30 er forbudt uten dispensasjon fra styret. Støyende oppussingsarbeid skal unngås på lørdager sa˚
langt dette er praktisk mulig, og i hvert fall ikke uten varsel i god tid eller før klokken 10:00 og etter 16.00. For øvrig gjelder LOV-1995-02-24-12 om
helligdager og helligdagsfred.

Fjorårets forslag 1.7 ble godkjent ifølge fjorårets protokoll, men det står også at styret trekker saken, en justert utgave skal sendes ut på høring og at saken skal opp til ny avstemming. Det er litt selvmotsigende, og pga sterkt arbeidspress i styret er ikke saken sendt ut til høring i løpet av arbeidsåret. Vi foreslår derfor følgende forenkling av fjorårets forslag om presiseringer som legges inn under gjeldende punkt 1.7 :

Alle aksjeeiere som utfører et arbeid i leiligheten sin skal oppgi en kontaktperson fra firmaet som har ansvaret når arbeidet varsles på Vibbo og på oppslag i alle tre oppganger.

Aksjeeier står juridisk og økonomisk ansvarlig for alt som forårsakes av arbeidene. Aksjeeier må være tilgjengelig og sørge for at husordensreglene overholdes.

Koden til hovedinngangsdørene skal ikke gis til håndverkerne eller andre som ikke er familie eller nære venner.

Oppussing skal varsles i god tid på oppgangenes oppslagstavler og på Vibbo. Tidsrom for arbeidet er viktig informasjon. Det samme er løpende informasjon hvis arbeidet tar lengre tid en antatt. Ekstra støyende arbeid må presiseres i varslingene.

Det er viktig å tildekke luftekanaler under oppussing som medfører mye støv.

Aksjeeiere er pliktige til å bruke autoriserte fagfolk.

Fellesarealet inne og ute skal ikke brukes til oppussingssøppel og lagring av materialer.

Hvis en aksjeeier mener det er nødvendig å bruke stillas må styret kontaktes i god tid. Det samme gjelder berørte beboere.

Aksjeeier er ansvarlig for renhold i oppganger, heis og trapper i tiden arbeidet pågår. Heis kan bare benyttes til persontrafikk.

Styret kan kreve kontroll fra RIB av arbeider som har med bærestruktur, romfordeling, VVS og evt andre omfattende tiltak i leilighetene.

Forslag til vedtak

Tillegg til gjeldende husordensregler 1.7 vedtas.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Vervene blir fylt blant personer som blir fremmet som forslag på årsmøte.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Styremedlem 3
- Styremedlem 1
- Styremedlem 2

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Varamedlem 1

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjersti Fuglseth	Løvenskiolds Gate 11 C
Styremedlem	Kristine Lundkvist	Løvenskiolds Gate 11 B
Styremedlem	Anne Thurmann-Nielsen	Løvenskiolds Gate 11 A
Varamedlem	Hans Abrahamsen	Løvenskiolds Gate 11 C

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 AS Løvenskioldsgate 11
Aksjeselskapet består av 27 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. AS Løvenskioldsgate 11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930536156, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
212 585

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Løvenskioldsgate 11 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har hatt 12 styremøter og hyppig telefonkontakt utover det.

Balder gate/bensinstasjonstomten
Bensinstasjonen er som kjent revet, og Styret har ikke flere opplysninger enn det som allerede er delt via Vibbo, vi poster informasjon løpende.

Energiregnskapet
Vi kommer også i år til å stenge / slå av fjernvarmen i sommerperioden (fra 1.juni til 31.august).

Nye målere er installert på radiatorer. Det er fortsatt to leiligheter som er koblet til fjernvarmeanlegget, men som ikke har installert målere. Inntil dette er ferdigstilt vil vedkommende aksjeeier bli belastet for et stipulert forbruk.

VVS gruppen har vært rundt og reparert innrapporterte feil på radiatorer i de forskjellige leilighetene.

Det nye sykkel boden er etablert. I vinter har vi lagt på isolasjonsmatter på vinduene inn til der, samt vaskerommet. I kuldeperioden frøs rørene på vaskerommet, men heldigvis medførte dette ingen skader på rørene. Vi minner her om at sykler ikke må parkeres foran døren til fyrrommet.

Vi har innhentet tilbud på etterisolering av rør og fjerning av asbest i fyrrommet (se foreslåtte Saker for neste periode).

Oljetank
Oljetanken er fjernet og rommet er tatt i bruk som sykkel bod. Dessverre var tanken full av olje som måtte spesialbehandles, og ergo ble dette noe dyrere enn vi håpet på.

Fravikelsessak
Styret har dessverre måttet bruke mye tid og ressurser på en sak som har pågått i en årrekke. Vedkommende er nå fraveket og leiligheten er lagt ut for salg. Dette har vært en trist og krevende sak med mange involverte.

Dødsfall
Styret meddeler at Gerd Nordberg ikke lenger er blant oss. Bårebukett til Gerds begravelse ble sendt med hilsen fra sameiet. Det er opprettet bobestyrer i saken.

Rådgivende ingeniør (RIB)
I 2023 inngikk vi en avtale med RIB, Johan Breistein. En leilighet må forsterke bærestruktur etter ett ufullstendig oppussingsprosjekt. Dette ferdigstilles i disse dager. Vi følger for tiden opp en leilighet vedr oppkjøp av areal i 2019 hvor RIB (Rådgivende ingeniør) vil bli involvert for kontroll.

Boder
1 bod i loftsetasjen i C oppgangen er avviklet.

Bakgård
Løvenskioldsgate 13 «Gylden-Løven» har nå fått egen innkjørsel. Vi ønsker ikke at de skal bruke vår bakgård til snuplass og varelevering. Vi ser fortsatt noe «feil kjøring» - men denne trafikken er redusert i forhold til tidligere.

Så snart det er varmt nok i været vil garasjedørene bli malt.

P-plass
Det er etablert en P-plass i bakgården som er leid ut, samt en P-plass for rotering. Dette ser ut til å fungere tilfredsstillende. Vi minner om at det skal legges igjen kontakt informasjon i vinduet på bilen på roteringsplassen. Plassen brukes fortrinnsvis for håndverkere, gjester og korttidsparkering for aksjeeiere.

Dugnad
Ble avholdt i 4.mai 2023

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 466 497..

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 239 000 drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Løvenskioldsgate 11.

Lån
AS Løvenskioldsgate 11 har lån i OBOS-Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS LØVENSKIOLDSGATE 11

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS LØVENSKIOLDSGATE 11.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: APPUB-SYCJZ-OEDNI-AU4KA-FTNEI-EEZTN

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: APPUB-SYCJZ-OEDNI-AU4KA-FTNEI-EEZTN

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange
Partner
Serienummer: 9578-5995-4-129841
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-27 12:50:55 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: APPUB-SYCJZ-OEDNV-AU4KA-FTNEI-EEZN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

AS LØVENSKIOLDSGATE 11
ORG.NR. 930 536 156, KUNDENR. 7606

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 916 707	1 758 352	1 771 000	1 877 000
Andre inntekter	3	15 110	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 931 817**	**1 758 352**	**1 771 000**	**1 877 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-6 000	-8 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-7 219	-9 063	-5 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-87 008	-83 650	-89 000	-89 000
Konsulenthonorar	7	-131 624	-29 407	-50 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-282 551	-332 893	-201 000	-239 001
Forsikringer		-153 359	-135 381	-145 000	-164 000
Kommunale avgifter	9	-461 024	-391 360	-434 000	-352 000
Energi/fyring	10	-92 180	-81 021	-70 000	-73 000
TV-anlegg/bredbånd		-125 167	-112 224	-118 000	-127 000
Andre driftskostnader	11	-182 745	-188 910	-193 000	-197 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 568 515**	**-1 409 548**	**-1 351 000**	**-1 378 001**
DRIFTSRESULTAT		**363 302**	**348 804**	**420 000**	**498 999**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	25 989	17 147	10 000	15 000
Finanskostnader	13	-217 386	-185 506	-176 000	-232 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-191 397**	**-168 359**	**-166 000**	**-217 000**
ÅRSRESULTAT		**171 905**	**180 445**	**254 000**	**281 999**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		171 905	180 445		

AS LØVENSKIOLDSGATE 11
ORG.NR. 930 536 156, KUNDENR. 7606

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	7 969 998	7 969 998
Tomt		66 654	66 654
SUM ANLEGGSMIDLER		**8 036 652**	**8 036 652**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		31 823	5 397
Kundefordringer		14 953	8 549
Forskuddsbetalte kostnader		68 067	60 377
Energiavregning	15	13 149	94 783
Driftskonto OBOS-banken		391 590	432 464
Sparekonto OBOS-banken		326 961	318 354
SUM OMLØPSMIDLER		**846 543**	**919 924**
SUM EIENDELER		**8 883 195**	**8 956 576**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	112 000	112 000
Opptjent egenkapital		4 691 551	4 519 646
SUM EGENKAPITAL		**4 803 551**	**4 631 646**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 489 253	3 705 629
Annen langsiktig gjeld	18	210 345	210 345
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 699 598**	**3 915 974**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 717	72 744
Leverandørgjeld		321 411	335 177
Påløpte renter		20 902	1 035
Påløpte avdrag		18 015	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**380 046**	**408 957**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 883 195**	**8 956 576**

Pantstillelse	19	9 098 300	9 098 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i AS Løvenskioldsgate 11

Kjersti Fuglseth Kristine Lundkvist Anne Thurmann-nielsen

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

Felleskostnader	1 175 807
Leie	198 326
Heislån	174 216
Eiendomsskatt	154 094
TV/Bredbånd	116 964
Garasje	55 900
Parkering	31 000
Vaskeri/vaskerikort	14 400
Leie tidl.år	-4 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 916 707**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Strøm	15 110
SUM ANDRE INNTEKTER	**15 110**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

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: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.
I tillegg har styret fått dekket gave for kr 4 378, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 219.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand, OBOS BBL	-121 076
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 611
Rådgivende Ingeniør Breistein AS	-938
SUM KONSULENTHONORAR	**-131 624**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-25 258
Drift/vedlikehold VVS	-27 828
Drift/vedlikehold elektro	-39 940
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 155
Drift/vedlikehold heisanlegg	-59 411
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-96 650
Drift/vedlikehold brannsikring	-955
Kostnader leiligheter, lokaler	-12 305
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-5 050
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-282 551**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-158 043
Vann- og avløpsavgift	-192 506
Feieavgift	-4 080
Renovasjonsavgift	-106 395
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-461 024**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-89 826
Andre fyringskostnader	-2 354
SUM ENERGI / FYRING	**-92 180**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 037
Vaktmestertjenester	-162 360
Snørydding	-4 563
Andre fremmede tjenester	-496
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 378
Andre kontorkostnader	-1 914
Bank- og kortgebyr	-2 774
Velferdskostnader	-223
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-182 745**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 872
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 607
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	533
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 977
SUM FINANSINNTEKTER	**25 989**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-56 581
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-160 805
SUM FINANSKOSTNADER	**-217 386**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1933	599 887
Tilgang 2002	4 480 118
Avskrevet tidligere år	-173 200
Tilgang 2022, 3 heiser	3 063 193
SUM BYGNINGER	**7 969 998**

Tomten ble kjøpt i 1933.
Gnr.212/bnr.585
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-173 928
SUM INNTEKTER	**-173 928**

KOSTNADER

Fjernvarme	187 077
SUM KOSTNADER	**187 077**
SUM ENERGIAVREGNING	**13 149**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 112 000 fordelt på 28 aksjer à kr 4000.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2017	-2 017 075	
Nedbetalt tidligere	997 923	
Nedbetalt i år	176 979	
		-842 173

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-4 800 000	
Økt 2021	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	3 613 523	
Nedbetalt i år	39 397	
		-2 647 080
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 489 253**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Obligasjonslån	-210 345
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-210 345**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 489 253
Påløpte avdrag	18 015
TOTALT	**3 507 268**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 969 998
Tomt	66 654
TOTALT	**8 036 652**

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring
Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83142468. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.
Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Frihet S

200 poeng

Frihet S gir deg Bredbånd 1000 til 200 poeng. Trenger du mindre bredbånd kan du bruke inkluderte poeng på T-We Basis. Du kan også kjøpe ekstra poengpakker.

Bredbåndshastigheter

50 Mbps	100 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1000 Mbps
0 poeng	120 poeng	140 poeng	160 poeng	180 poeng	200 poeng

Forhåndsvalgt

T-We Basis

200 poeng

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · NRK Super · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter · TV 3 · N · FEM · MAX

Valgfritt innhold (forutsetter T-We Basis)

Bytt når du vil

Strømmetjenester

Inkludert i T-We Basis	20 poeng	50 poeng	60 poeng
NRK TV	2 Play	discovery+	HBO max
90 poeng	**50 poeng**	**10 poeng**	**80 poeng (standard) / 120 poeng (premium)**
viaplay	SkyShowtime	Nordisk Film+	Netflix

Kanalpakker og strømmeinnhold

30 poeng	12 poeng	6 poeng	4 poeng	3 poeng	6 poeng	4 poeng	2 poeng
sport+, sport1, sport2, sport3	Eurosport 1, Eurosport 2	Nickelodeon, Nick Jr., Nicktoons	Discovery, BBC Nordic	Love Nature, CN	Disney Channel, Disney Junior, Extra Disney Channel	National Geographic, Wild	National Geographic Now, Cartoonito
	15 poeng		2 poeng	5 poeng			2 poeng
	2 Sport 1, 2 Sport 2						

Enkeltkanaler

1–3 poeng per kanal

BBC News · VOX · TLC · 2 Livsstil · TV 10 · svt1 · svt2 · DR1 · DR2 · Heim · Animal Planet · ID · Science · 4 · H2 · TV2 · svt Barn svt24 · CNN · SF-Kanalen · CNBC Europe · Sky News · DW · NRK Super · Eurosport · Bloomberg · Baby TV · Cassa Reality · TV5 · 3sat · Nature 1 · tve · Al Jazeera · Utsav Bharat · Utsav Plus · Utsav Gold · Vijay TV · mezzo Live · MTV · MTV 90s · club MTV · TV5 Polonia · Radio 3 · RTL · YLE 1 · Hustler · TV3 · TVL

Produktark Frihet S.pdf

PRODUKTTILBUDET KAN BLI ENDRET. ENKELTE STRØMMETJENESTER HAR BINDINGSTID DE FØRSTE 30 DAGENE



Slik fungerer poengsystemet

Frihet-produktene inkluderer ulike antall poeng som hver enkelt kan bruke til å velge hvor mye bredbånd, TV- og strømmeinnhold man ønsker og man kan endre innholdet så ofte man vil uten ekstra kostnad.

Har man behov for mer poeng enn det som er inkludert, har man mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker á 20 poeng til 29 kroner per måned.

40 000

falske nettsider blokkeres av Telenor hver eneste måned

Mesteparten

av all datatrafikk i Norge går gjennom våre tjenester og infrastruktur

2 av 3

nordmenn har vært utsatt for datakriminalitet

Din digitale sikkerhet

Sikrere hjemmenett med WiFi-ruter fra Telenor

Vårt WiFi-utstyr oppdateres automatisk mot nye sikkerhetstrusler. Dette reduserer risikoen for at uvedkommende får tilgang til hjemmenettet ditt.

Telenor sikrer hele nettet

Vi er i en unik posisjon der vi eier, drifter og beskytter hele bredbåndsnettet, fra kjernenettet hos oss til hjemmenettet hos deg.

Sikkerhetstjenesten Nettvern+

Nettvern+ er et forsterket sikkerhetsfilter som hindrer deg i å gå inn på utrygge nettsider, for eksempel nettsider som potensielt kan inneholde svindelforsøk, phishing, skadelig programvare og andre digitale trusler. Med Nettvern+ aktivert, er du og dine enda tryggere i den digitale hverdagen.

Telenor beskytter samfunnskritisk infrastruktur

Vårt ledende sikkerhetsmiljø jobber kontinuerlig for å trygge landets digitale infrastruktur, og sikre ditt hjemmenett.



Komplett 100

Med pakken Komplett får du TV- og strømmetjenesten T-We og stabilt bredbånd fra Telenor.

TV- og strømmetjenesten T-We

- T-We Basis
- 120 poeng til valgfritt innhold
- Bytt kanaler og strømmetjenester når du vil
- Brukerprofiler som anbefaler innhold
- T-We appen i hele EU/EØS

Bredbånd

- Bredbånd 100 Mbps
- Alltid På Nett-garanti
- Sikkerhetsfilteret Nettvern+
- Rabatt på individuell oppgradering av hastighet

Oppgradering

Du står fritt til å oppgradere ditt abonnement individuelt. Se priser her:

- Bredbånd 250 ***259,–***
- Bredbånd 500 ***349,–***
- Bredbånd 750 ***599,–***
- Bredbånd 1000 ***749,–***

Kjøp av ekstra poengpakker med 20 poeng uten bindingstid koster 29 kroner per måned.

Telenor T-We

Med T-We får du en basispakke og 120 poeng som du kan bruke på å velge inn strømmetjenester og innhold du selv ønsker. Vi har gjort det enkelt med et startoppsett med de mest populære kanalene. Disse er markert i blått under og kan byttes når du vil.

T-We Basis

Dette er basispakken med de faste kanaler som alle får, og som inkluderer ukesarkiv, strømmetjenesten NRK-TV og radiokanaler.

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter · FEM · MAX

Valgfritt innhold (forutsetter T-We Basis)

Du velger selv hvilke strømmetjenester, kanalpakker og kanaler du vil ha i pakken din. Ulikt innhold krever ulikt antall poeng.

Strømmetjenester

NRK TV	2 Play	discovery+	HBO max
Inkludert i T-We Basis	20 poeng	50 poeng	60 poeng
viaplay	SkyShowtime	Nordisk Film+	NETFLIX
90 poeng	50 poeng	10 poeng	80 poeng (standard) / 120 poeng (premium)

Kanalpakker og strømmeinnhold

Bytt når du vil

Her finner du både TV-kanaler og strømmeinnhold satt sammen innenfor den sjangeren du ønsker.

sport+, sport1, sport2, sport3	Eurosport 1, Eurosport N, 2 Sport 1, 2 Sport 2	nickelodeon, nick.jr, nicktoons	Discovery, BBC Nordic	Love Nature, CN	Disney Channel, Disney Junior, Disney Channel	National Geographic, Wild	National Geographic Now, Cartoonito
30 poeng	15 poeng, 12 poeng	6 poeng	2 poeng, 4 poeng	5 poeng, 3 poeng	6 poeng	4 poeng	2 poeng, 2 poeng

Enkeltkanaler

1–3 poeng per kanal

T-We App er inkludert

Med T-We App får du TV- og strømmetjenesten T-We på mobil, nettbrett og Apple TV. Du får underholdning overalt – enten du er hjemme, på hytta eller på ferie i Europa.

PRODUKTTILBUDET KAN BLI ENDRET. ENKELTE STRØMMETJENESTER HAR BINDINGSTID DE FØRSTE 30 DAGENE



WiFi Ruter II

Med den nye WiFi Ruter II er du sikret en rask og fremtidsrettet ruter med den nyeste teknologien.

Hvorfor velge WiFi Ruter II fra Telenor?

- Støtte for den nyeste WiFi-teknologien (WiFi 6E)
- Smart WiFi som automatisk velger det beste nettet
- Håndterer mange flere enheter med rask hastighet
- Fremtidsrettet med tre frekvensbånd i stedet for to som tidligere. Gir økt kapasitet og stabilitet
- Oppdateres automatisk og har alltid de nyeste, sikreste og beste funksjonene
- Hvis din bolig har vanskelige dekningsforhold kan du utvide til mesh-nettverk med en eller flere WiFi Forsterker II

Alltid WiFi

- Fri tilgang til våre WiFi-eksperter
- Fornøydhetsgaranti
- Gode tips og veiledningsfilmer på web

Tekniske spesifikasjoner

- Trådløse standarder: IEEE802.11b/g/n/ac/ax
- WiFi Ruter II har fire ethernet-utganger
- WPA3-kryptering

Protokoll til årsmøte 2024 for AS Løvenskioldsgate 11

Organisasjonsnummer: 930536156
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 18:00, Schahteløkken, Zahlkasserer Schafts plass 1.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Møteleder velges blant de fremmøtte
✓ **Vedtatt. OBOS v/ Tina Nordengen Dysthe er valgt til møteleder.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Protokollvitner velges blant de fremmøtte.
✓ **Vedtatt. Tina Nordengen Dysthe fører protokoll. Mats Georg Andreassen og Bernhard Bjerch er valgt som protokollvitner.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen og de stemmeberettigede

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på og å anse de registrerte eierne og fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 60 000
✓ **Vedtatt.**

6. Vedlikehold og Isolering av rør (vedlikeholdsfond eller drift)

Det er behov for å etterisolere rør i fyrrom og vaskerom. Samtidig vurderer vi å få installert stoppekraner for hver oppgang, slik man ikke trenger å stoppe hele anlegget ved vedlikehold i en oppgang. Vi kommer også til å se på muligheten for å installere automatisk kontroll av trykk (påfylling av vann). I tillegg vil vi innhente tilbud på å få fjernet asbest. Dette er helt nødvendig vedlikehold, vi har tro på at disse tiltakene vil redusere varmetapet. Vi foreslår å ta disse kostnadene fra vedlikeholdsfondet.

Foreløpig anslag fra VVS gruppen er på godt under 250000kr og vi legger på 10% i uforutsette kostnader dvs. 275000kr som vil dekke følgende:

1. Fjerne asbest og etterisolere rør

2. Støvsuge og vaske rommet i etterkant (da asbest virvles opp)

3. Installasjon av Stoppekraner

4. Automatisk kontroll av trykk

Forslag til vedtak:
Kostnadene for Sak A tas fra vedlikeholdsfondet.
✓ **Vedtatt.**

7. Installasjon av elbilladere

Tilbudet er på 134.062 inkl mva. og tilsagnet/støtte på 40.000 fra Oslo Kommune, noe som blir netto 94.062,-. Dette gjelder 5 ladeplasser, en i hver garasje samt en pr. p-plass (2 stk).

Forslag til vedtak:
Installere elbilladere, kostnadsramme 100000 kr. inkl mva.
✓ **Vedtatt.**

8. Telenor endring Komplett 100, eller Frihet S

Styrets innstilling
Sak C: Telenor endring Komplett 100, eller Frihet S

Våre dekodere begynner å bli utdaterte (de er nå 13-14 år gamle). Kostnadene for dagens løsning f.om. 1. mars 2024 er kr 427,- pr mnd pr boenhet for Komplett 50 avtale. Vi har nå sett på alternative muligheter:

Alternativ 1 Frihet S med Nettvern+:

Pris Kr 349,- pr mnd inkl ruter. Inkludert dagens dekoder eller abonnement *) på rimeligste dekoder blir det totalt 398 kr pr. mnd.

1. Man kan velge 1000mb og bredbånd (man bruker da en App for å se direkte tv eller streame og trenger ikke dekoder). T-We app er i dag avhengig av dekoder abonnement. Måte å omgå dette er å fortsette å abonnere på dagens T-We boks 1 dekoder til kr 49,- pr mnd, men laste ned app og benytte tjenestene der. (Dette alternativet koster da 398 kr pr. mnd.)

2. Man kan velge 1000mb og bredbånd, samt ha lineær tv i tillegg (dette koster i såfall 290 kr pr mnd og i tillegg må man leie ny dekoder til 99 kr eller 129 kr pr mnd). Eller beholde dagens dekoder til kr 49,-. (Rimeligste løsning for alternativ blir da 688 kr pr.mnd)

3. Man kan velge bredbånd 50 og T-We Basis for de 200 poeng som er inkludert i avtalen. Hastigheten blir da 50mb. Man bruker da den samme dekoderen som brukes i dag (kr 49, pr mnd). I T-We basis ligger de 12 vanligste tv-kanalene. (Dette alternativet koster da 398 kr pr. mnd.)

*) man trenger abonnement på dekoder, men ikke boksen, for å få tilgang til T-We

Alternativ 2 Komplett 100 med Nettvern+:

Pris kr 399,- pr mnd inkl ny dekoder og ruter.

Hvis vi velger Komplett 100 blir det samme løsning som idag, men med 100 istede for 50.

NB, Se også vedlagte produkt ark fra Telenor for flere detaljer.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Frihet S, med valgmuligheter som skissert.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Alternativt Komplett 100.
✗ **Ikke vedtatt.**

9. Justering av forslag fra årsmøte 2023, ordensreglene – punkt 1.7

DETTE ER GJELDENE 1.7 i husordensreglene. De er ikke foreslått endret:

1.7. MUSIKK OG RADIO/TV, OPPUSSING/VEDLIKEHOLDSARBEID.

Bruk av musikkanlegg og radio/TV ma"skje hensynsfullt, spesielt etter klokken 22.00. Det er ikke lov til a" bruke vaskemaskin/oppvaskmaskin etter klokken 22.00 (som i vaskeriet). Støyende oppussingsarbeid skal ikke forekomme med mindre dette er varslet. Støyende oppussing/vedlikeholdsarbeid skal varsles ved a sette opp varsel pa oppgangenes oppslagstavle. Det samme gjelder fester. Beboere som er plaget av støy skal selv ta kontakt med den som lager støyen. Ved gjentatte brudd pa"kapittel 1.7 skal styret varsles.
Alt støyende arbeid utover tidsrommet fra klokken 08:00-16:30 er forbudt uten dispensasjon fra styret. Støyende oppussingsarbeid skal unngås på lørdager sa"
langt dette er praktisk mulig, og i hvert fall ikke uten varsel i god tid eller før klokken 10:00 og etter 16.00. For øvrig gjelder LOV-1995-02-24-12 om
helligdager og helligdagsfred.

Fjorårets forslag 1.7 ble godkjent ifølge fjorårets protokoll, men det står også at styret trekker saken, en justert utgave skal sendes ut på høring og at saken skal opp til ny avstemming. Det er litt selvmotsigende, og pga sterkt arbeidspress i styret er ikke saken sendt ut til høring i løpet av arbeidsåret. Vi foreslår derfor følgende forenkling av fjorårets forslag om presiseringer som legges inn under gjeldende punkt 1.7 :

Alle aksjeeiere som utfører et arbeid i leiligheten sin skal oppgi en kontaktperson fra firmaet som har ansvaret når arbeidet varsles på Vibbo og på oppslag i alle tre oppganger.

Aksjeeier står juridisk og økonomisk ansvarlig for alt som forårsakes av arbeidene. Aksjeeier må være tilgjengelig og sørge for at husordensreglene overholdes.

Koden til hovedinngangsdørene skal ikke gis til håndverkerne eller andre som ikke er familie eller nære venner.

Oppussing skal varsles i god tid på oppgangenes oppslagstavler og på Vibbo. Tidsrom for arbeidet er viktig informasjon. Det samme er løpende informasjon hvis arbeidet tar lengre tid en antatt. Ekstra støyende arbeid må presiseres i varslingene.

Det er viktig å tildekke luftekanaler under oppussing som medfører mye støv.

Aksjeeiere er pliktige til å bruke autoriserte fagfolk.

Fellesarealet inne og ute skal ikke brukes til oppussingssøppel og lagring av materialer.

Hvis en aksjeeier mener det er nødvendig å bruke stillas må styret kontaktes i god tid. Det samme gjelder berørte beboere.

Aksjeeier er ansvarlig for renhold i oppganger, heis og trapper i tiden arbeidet pågår. Heis kan bare benyttes til persontrafikk.

Styret kan kreve kontroll fra RIB av arbeider som har med bærestruktur, romfordeling, VVS og evt andre omfattende tiltak i leilighetene.

Forslag til vedtak:
Tillegg til gjeldende husordensregler 1.7 vedtas.
✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Vervene blir fylt blant personer som blir fremmet som forslag på årsmøte.

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Hans Abrahamsen
Kjersti Fuglseth
Christian Nicholas Ramm

Harald Øhrn og Christian Nicholas Ramm jobber deltid som styremedlem.

Følgende stilte til valg:
Hans Abrahamsen
Kjersti Fuglseth
Christian Nicholas Ramm
Harald Øhrn

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Hege Knutsen Osmundsvaag

Følgende stilte til valg:
Hege Knutsen Osmundsvaag

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557517404483

Dokument

7606 AS løvenskioldsgate 11 13.05.24
Hoveddokument
5 sider
Initiert på 2024-05-14 08:57:25 CEST (+0200) av Ole Vegard Tveita (OVT)
Ferdigstilt den 2024-05-14 09:27:21 CEST (+0200)

Initiativtaker

Ole Vegard Tveita (OVT)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
ole.vegard.tveita@obos.no
+4797678803

Underskriverne

Mats Georg Andreassen (MGA) *+4792977123* *Signert 2024-05-14 08:58:08 CEST (+0200)*	**Bernhard Bjørch (BB)** *+4793023512* *Signert 2024-05-14 09:27:21 CEST (+0200)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

VEDTEKTER
FOR
AS LØVENSKIOLDSGATE 11

Siste endring 6. april 2011. Sist endret på generalforsamling 09.05.2017

§ 1 Formål
Aksjeselskapet Løvenksioldsgate 11 har som formål å eie og drive boligeiendommen Løvenkioldsgate 11 i Oslo. Forretningskommunen er Oslo.

§ 2 Aksjekapital
Aksjekapitalen er kr 112.000,- fordelt på 28 aksjer á kr 4.000,- fullt innbetalt.

§ 3 Aksjonær
Aksjonærer har rett til å leie en leilighet per aksje i selskapets eiendom. Før overdragelse av aksjebrev kan finne sted, må en ny aksjonær godkjennes av styret. Søknad om slik godkjennelse sendes styret skriftlig. En forutsetning for godkjennelse er at aksjonæren skal benytte leiligheten som egen bolig.
Bare fysiske personer kan eie en aksje i selskapet og ingen kan erverve mer enn en aksje/leilighet. Leiligheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for beboerne av de øvrige leiligheter.

§ 4 Fremleie
Fremleie kan ikke etableres før godkjennelse fra styret foreligger. Eier plikter å søke styret skriftlig (vedlagt fremleiekontrakt) før det foretas fremleie av leiligheten. Det skal opplyses hvem som skal bebo leiligheten, hvor lenge det skal leies ut, og om bakgrunnen for fremleie. Det skal samtidig opplyses om adresse og telefon for eier under fremeleitiden. Dersom eier bosetter seg langt fra Oslo, må det oppnevnes en fullmektig, som kan fungere som kontaktperson. Fullmektiges navn og adresse må oppgis. Eieren er ansvarlig for at hans/hennes leietagere(e) overholder de til enhver tid gjeldende regler for gårdsselskapet.
Styret kan godkjenne fremleie for maksimum 3 – tre – år av gangen.

§ 5 Styre
Selskapets interesser ivaretas av et styre med 3 medlemmer og 1 varamedlem, valgt for 1 år av gangen. Det bør fortrinnsvis velges et styremedlem fra hver oppgang. Minst 2 av styrets medlemmer må være aksjonærer. Styret velger selv sin formann. Selskapet forpliktes ved formannens underskrift sammen med et av styremedlemmene. Styret ansetter forretningsfører.

§ 6 Garasjer
Utleie av garasjene i Løvenskioldsgate 11 skal skje i henhold til regler spesifisert i eget vedlegg til disse vedtekter, og for øvrig i henhold til gjeldende retningslinjer fra generalforsamling eller styre. Garasjeleien fastsettes av styret.

§ 7 Vedlikehold

Aksjonær plikter å holde leiligheten i forsvarlig stand. Det legges særlig vekt på plikten til å sørge for at leilighetens røropplegg for varme, vann og avløp er i orden. Det samme gjelder det elektriske anlegget i leiligheten. Ved oppussing av bad skal alle

rør og slik tilknyttet badet vurderes skiftet ut, og badet skal istandsettes etter gjeldende våtromsnorm. Selskapet bidrar med et nærmere bestemt beløp, fastsatt av styret etter retningslinjer vedlagt vedtektene, som tilskudd til utskiftning av rør som er del av gårdens hovedrør. Aksjeselskapet har ansvar for vedlikehold og istandsetting av fellesareal ute og inne, felles rør, ledninger og kanaler. Plan for vedlikehold, reparasjon og utskiftning av installasjoner i tilknytning til eiendommens varmesystem, elektriske anlegg, vannsystem og kloakkanlegg er spesifisert i retningslinjer som vedlegg til vedtektene. Aksjeselskapets og aksjonærenes rettigheter og plikter følger for øvrig Lov om aksjeselskaper, samt Lov om burettslag §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

Ved større oppussing hvor det er tenkt endret plassering av våtrom/ kjøkken eller endring av vegger skal dette godkjennes av styret og det må fremlegges forslag fra autoriserte fagfolk (rørlegger, arkitekt) slik at det kan dokumenteres at det ikke endrer effektiv struktur i vann og avløp eller bærestruktur.

Eksisterende /originale luftekanaler må ikke tildekkes.

§ 8. Fellesarealer

Alle fellesarealer, herunder alle uteareraler og boder er selskapets felles eiendom. Enkeltleiligheter kan ikke gis eksklusive bruks- eller eiendomsretter til deler av fellesarealene. Fellesarealene har ulike funksjoner. Egne retningslinjer for funksjon, bruk og vedlikehold av eiendommens fellesanlegg spesifiseres i eget vedlegg til vedtektene. Retningslinjene er nedfelt i 1) Husordensregler, 2) Garasjer, 3) Hagearealer.

§ 9. Generalforsamling

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mai måned. Innkalling skal skje skriftlig, og senest 14 dager før generalforsamling avholdes. Styret plikter å varsle aksjonærene om tidspunkt for generalforsamling ved oppslag i hver oppgang innen 1 måned før generalforsamling avholdes. Det skal på samme oppslag også angis en frist for når saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen må være innmeldt til styret.

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende spørsmål behandles og avgjøres:

1. Styrets årsberetning
2. Resultatregnskap og balanse
3. Anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balansen. Spørsmål om utdeling av utbytte.
4. Valg av styre og fastsettelse av styremedlemmenes honorar.
5. Andre saker som etter lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.

§ 10. Stemmer

På generalforsamlingen har hver aksje én stemme. Fraværende kan la seg representere av fullmektig, eller ved fullmakt overlate sin stemme til en annen aksjonær. Fullmakten skal være skriftlig og datert, og angi hvilken generalforsamling den gjelder for. Ingen person kan ved fullmakt representere mer enn én annen aksjonær.

Oslo, 6. april 2011

Husordensregler for A/S Løvenskioldsgate 11

GENERELT

Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø. Beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Internkontrollforskriften av 6.12.1996 med endringer, m.m. er retningsgivende for gårdens arbeid med helse, miljø og sikkerhet.
Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelshavere eller brukere av eiendommen, jf. borettslagsloven § 5-11. Andelshaveren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans husstand og andre som han har gitt adgang til eiendommen. Styret skal varsles ved gjentatte brudd på husordensreglene.

1) Husordensregler

1.1 SØPPEL

Husholdningsavfall skal sorteres i henhold til Oslo kommunes anvisninger. Dette betyr bruk av grønn (matavfall) og blå (plastavfall) avfallspose. Begge skal knyttes med doble knuter og legges i hovedbeholder. Ren papp og rent papir legges i papirbeholderen. Store pappkartonger og esker skal brettes sammen før de legges i papirbeholderen. Brennbart og elektrisk avfall må ikke legges i gårdens beholdere. Det er ikke lov å hensette oppussingsavfall og annet privat avfall i søppelbodene.

1.2. VASKERIET

Før maskiner og andre hjelpemidler tas i bruk, skal enhver forvisse seg om at disse er i orden. Man skal straks melde fra til styret dersom feil eller uregelmessigheter blir oppdaget. Unnlatelse av dette, eller uforsiktig behandling av maskinene kan medføre erstatningsansvar. Etter bruk skal vaskemaskin og tørketrommel rengjøres, og alle vinduer lukkes. Døren til kjellergangen skal holdes lukket når maskinen benyttes. Det er ikke tillatt å bruke maskinen etter kl. 22.00. Alle som benytter vaskeriet forplikter seg til å følge den til enhver tid gjeldende instruks. Vaskerianlegget er kostbart, og maskinene må brukes med omtenksomhet. Når man forlater vaskeriet, skal lyset være slukket. Bruk av vaskemaskinen betales normalt ved et månedlig beløp. Nye aksjeeiere kontakter ved behov styret for informasjon.

1.3 TRAPPEOPPGANGER OG KORRIDORER

Beboere må selv påse at utgangsdører og dører mellom trappeoppgangene og kjeller/loft er låst. Barnevogner, møbler og annet som settes i trappeoppganger og korridorer, og som hindrer normal ferdsel, kan hindre sikker rømning av bygget ved brann. Barnevogner som er i daglig bruk settes under trappen ved inngangspartiene, men dynes og klær skal ikke ligge i vognene da dette utgjør en brannrisiko.

1.4 FASADE/VILLVIN

Aksjeselskapet v/styret har hovedansvaret for vedlikehold av fasade og beskjæring av villvin. Den enkelte beboer har likevel ansvar for å klippe villvinen rundt egne vinduer, og sørge for at den ikke sprenger seg inn mellom vinduskarmer/vindusbrett og murverk. Beboere som ikke føler seg i stand til selv å ivareta dette kan be om assistanse fra vaktmester.

1.5. KJELLER/ LOFT

Kjeller og loft må holdes i ordentlig stand. Det er ikke tillatt å sette gjenstander i fellesarealene. Når kjeller/ loft skal forlates, skal lys slukkes. Kjeller og loft er potensielle rømningsveier ved brann. Gjenstander som hensettes i fellesarealene kan hindre rømning. Alle beboere er ansvarlig for disse rømningsveiene. Hensetning av gjenstander som skal kastes skal merkes med navn og dato for fjerning. Slik hensetning skal avtales med styremedlemmet i den enkelte oppgang.

1.6 GÅRDSPLASS

Det er ikke tillatt å parkere i gårdsplassen for andre enn beboere som har fått tildelt parkeringsplass. Unntak gjelder for kortvarig parkering for av- og pålastning. Vask av bil er ikke tillatt. Ballspill er ikke tillatt på gårdsplassen.

1.7. MUSIKK OG RADIO/TV, OPPUSSING/VEDLIKEHOLDSARBEID.

Bruk av musikkanlegg og radio/TV må skje hensynsfullt, spesielt etter klokken 22.00. Det er ikke lov til å bruke vaskemaskin/oppvaskmaskin etter klokken 22.00 (som i vaskeriet). Støyende oppussingsarbeid skal ikke forekomme med mindre dette er varslet. Støyende oppussing/vedlikeholdsarbeid skal varsles ved å sette opp varsel på oppgangenes oppslagstavle. Det samme gjelder fester. Beboere som er plaget av støy skal selv ta kontakt med den som lager støyen. Ved gjentatte brudd på kapittel 1.7 skal styret varsles.
Alt støyende arbeid utover tidsrommet fra klokken 08:00-16:30 er forbudt uten dispensasjon fra styret. Støyende oppussingsarbeid skal unngås på lørdager så langt dette er praktisk mulig, og i hvert fall ikke uten varsel i god tid eller før klokken 10:00 og etter 16.00. For øvrig gjelder LOV-1995-02-24-12 om helligdager og helligdagsfred.

Alle aksjeeiere som utfører et arbeid i leiligheten sin skal oppgi en kontaktperson fra firmaet som har ansvaret når arbeidet varsles på Vibbo og på oppslag i alle tre oppganger.

Aksjeeier står juridisk og økonomisk ansvarlig for alt som forårsakes av arbeidene. Aksjeeier må være tilgjengelig og sørge for at husordensreglene overholdes.

Koden til hovedinngangsdørene skal ikke gis til håndverkerne eller andre som ikke er familie eller nære venner.

Oppussing skal varsles i god tid på oppgangenes oppslagstavler og på Vibbo. Tidsrom for arbeidet er viktig informasjon. Det samme er løpende informasjon hvis arbeidet tar lengre tid enn antatt. Ekstra støyende arbeid må presiseres i varslingene.

Det er viktig å tildekke luftekanaler under oppussing som medfører mye støv.

Aksjeeiere er pliktige til å bruke autoriserte fagfolk. Fellesarealet inne og ute skal ikke brukes til oppussingssøppel og lagring av materialer.

Hvis en aksjeeier mener det er nødvendig å bruke stillas må styret kontaktes i god tid. Det samme gjelder berørte beboere. Aksjeeier er ansvarlig for renhold i oppganger, heis og trapper i tiden arbeidet pågår. Heis kan bare benyttes til persontrafikk.

Styret kan kreve kontroll fra RIB av arbeider som har med bærestruktur, romfordeling, VVS og evt andre omfattende tiltak i leilighetene.

1.8 ERSTATNINGSANSVAR KAN BLI GJELDENDE MOT ENHVER SOM:

- Forlater vaskeriet eller tørkerom uten at anleggene er i orden.
- Forlater radiatorer helt avstengt for åpne vinduer om vinteren, eller på annen måte forårsaker forstyrrelse av fyringsanlegget.
- Forårsaker tilstopping av avløp fra vask eller bad, eller på annen måte forårsaker vannskade.
- Forøvrig forårsaker skade på gården.

2) GARASJER OG PARKERINGSPLASSER

2.1 GENERELT

- Garasje- og parkeringsplassene i Løvenskioldsgate 11 er felleseie, og disponeres av generalforsamlingen, som kan delegere myndighet til styret.
- Rett til leie av garasje eller parkeringsplass har kun aksjeeier, men garasjen eller parkeringsplassen kan også benyttes av aksjeeiers familie eller samboer, som bebor leiligheten.
- Garasje- eller parkeringsplassleie forutsetter at aksjeeier, eller eventuelt andre som nevnt i ovenstående punkt, benytter garasjen eller parkeringsplassen til å parkere husstandens bil.

2.2 VENTELISTE

- Kun aksjeeier har rett til å stå på venteliste for tildeling av garasje eller parkeringsplass.
- Styret har ansvar for at ventelisten oppdateres kontinuerlig, ved at nyanmeldte interessenter registreres fortløpende, med angivelse av når interesse er meldt skriftlig til styret, og ved at strykning foretas straks den

aktuelle personen ikke lenger har rett til å leie garasje eller parkeringsplass, eller stå på venteliste.
- Total leieperiode for garasjeplass/parkeringsplass, eller en kombinasjon av disse, er 3 år. Får beboer tildelt ett alternativ kan man beholde sin ansiennitet på ventelisten for det andre alternativet og eventuelt tildeles dette for det resterende av sin leieperiode hvis det blir tilgjengelig. Man kan også takke nei til ett alternativ og beholde sin ansiennitet på ventelisten for det andre alternativet. Dersom man får tildelt plass, har man ikke anledning til å få ny oppføring på ventelisten før leietiden er utløpt.

2.3 KONTRAKT

- Ved tildeling av garasje eller parkeringsplass kontakter den nye leietaker selv forretningsfører for signering av kontrakt. Beboer må selv bekoste eventuelt gebyr som påløper for administrasjon knyttet til dette.
- Dersom tildelt garasje eller parkeringsplass ikke benyttes, strykes den aktuelle aksjeeier fra ventelisten
- Leieforholdets totale varighet er tre år i overensstemmelse med gjeldende generalforsamlingsvedtak.
- Styret kan til enhver tid fastsette månedlig leie for garasje og parkeringsplass.

2.4 PARKERINGSPLASSER I BAKGÅRDEN

- Parkering kan kun skje innenfor avmerket område.
- Parkering skjer på beboers egen risiko.
- Dersom beboer er bortreist over en lenger periode, må beboere sørge for at noen kan flytte bilen dersom den skulle være til hinder i bakgården.
- Styret kan bestemme hvordan biler skal stå parkert for å besørge best mulig fremkommelighet og utnyttelse av arealet, for eksempel av bilen skal settes med fronten mot husveggen.
- Ved kjøring inn og ut av bakgården mellom kl. 22:00 og kl. 08:00 skal særskilt hensyn utvises.
- Bilen skal ikke gå på tomgang.

3) HAGEAREALER

3.1 FUNKSJON

Hagearealene skal ha en estetisk funksjon for gården. Hagearealer, vegetasjon og inngjerding skal være pent opparbeidet og vedlikeholdt i tråd med hageplan. Ved opparbeiding og bruk av hagearealene skal det tas spesielt hensyn til de leiligheter som støter direkte til aktuelle areal. I tillegg til den estetiske funksjon, bør også forhagene ha en skjermende funksjon.

3.2 LEILIGHETER MED HAGEUTGANG

Beboere av leilighetene med direkte utgang til hageareal, kan ha en tilgang til de tilstøtende hagearealene. Dette anses som en tålt bruk av aktuelle areal. Selskapet gir ikke noen en omsettelig eksklusiv eiendoms- eller bruksrett til forhagene. Beboere må ta hensyn til fellesskapets interesser ved utnyttelse av sin utgang til disse arealene.

3.3 BRUK AV HAGEPLASS

Bruk av hagearealene skal ikke være til sjenanse for beboere i tilstøtende leiligheter så vel som øvrige leiligheter. Bruk av nærmere avgrenset felles, møblerte hageplass på sørsiden av C-oppgangen skal skje i tråd med husordensreglene. Det understrekes særlig husordensreglenes bestemmelser om ro og orden. Bruk av hageplassen til sammenkomster/selskaper etc. kan kun skje ved reservasjon av dato/tid til styret. Reservasjon bør skje med tre dagers frist. Grilling med kull i forhagene er ikke tillatt. Unntaket er felles arrangement i gårdens regi. Etter bruk skal alle private eiendeler, søppel etc. vare fjernet.

4) VANN, AVLØP, VARME OG ELEKTRISKE ANLEGG

4.1 VANN OG AVLØP

Ansvar for vedlikehold/utskiftning av vann- og avløpsrør i leiligheten påhviler fullt og helt den respektive aksjonær. Sluk i bad må renses minst en gang årlig.
Aksjeselskapet har ansvar for vedlikehold og utskiftning av alle rørsystemer utenfor leilighetene. Aksjonær har ansvar for å besørge reparasjon av skader/lekkasjer på gårdens soilrør og vannrør som går gjennom leiligheten når skaden er forårsaket av aksjonær/beboer. Aksjonær er generelt ansvarlig for å dekke reparasjon av skader på alle rør i leiligheten. Ved utskiftning som følge av oppgradering av våtrom mv. dekker gårdsselskapet utgiftene til utskiftning av de gjennomgående rørene (se nedenfor).

4.2 UTSKIFTNING

Ved oppussing av bad, toalett og kjøkken er aksjonær pliktig til å foreta nødvendig utskiftning av alle gamle rør og sluk. Aksjeselskapet dekker utskiftningen av de gjennomgående vann og avløpsrørene forutsatt at kostnad og omfang er avklart med styret på forhånd. Aksjonær dekker selv utskiftning av rørene fra respektive forgreiningspunkt. Generelt skal bad oppgraderes til å tilfredsstille gjeldende våtroms norm.

4.3 STOPPEKRANER

Aksjonær bør besørge installasjon av stoppekraner i forgreiningene mellom hoved vannrørene og rør til bad, toalett og kjøkken, med egne stoppekraner til uttak for oppvask- og vaskemaskin.

Oppdatert 13.mai.2024

4.4 VARMEANLEGG

Vedlikehold/utskiftning av varmeradiatorer er aksjonærs ansvar. Utskiftning av radiatorer skal skje om sommeren, når sentralfyringsanlegget er ute av drift. Det bør installeres stoppekraner ved forgreiningsledd fra gjennomgående sentralfyrrør til den enkelte radiator ved utskiftning av radiator.

4.5 ELEKTRISK ANLEGG

Elektriske ledninger til og med leilighetens sikrings boks er aksjonærs ansvar. Aksjonær er ansvarlig for at det elektriske anlegget i leiligheten er i orden.
Jordfeilbryter bør være installert i leiligheten. Aksjonær er ansvarlig for å dekke reparasjoner av det elektriske anlegget frem til og med sikrings boks i leiligheten.

5. BRANNVERN

5.1 BRANNSLUKNINGSAPPARAT/BRANNVARSLER

Enhver beboer og aksjeeier er ansvarlig for å følge Forskrift om brannforebyggende tiltak av 26.06.2002 med endringer. Dette innebærer blant annet at alle leiligheter skal ha minst en brannvarsler (optisk type) og et brannslukningsapparat på 6 kilo. Brannslukningsapparatet må ettersees hvert 5. år. Aksjeeier er selv ansvarlig for å anskaffe og vedlikeholde brannslukning – og varslingsutstyr.

5.2 GRILLING

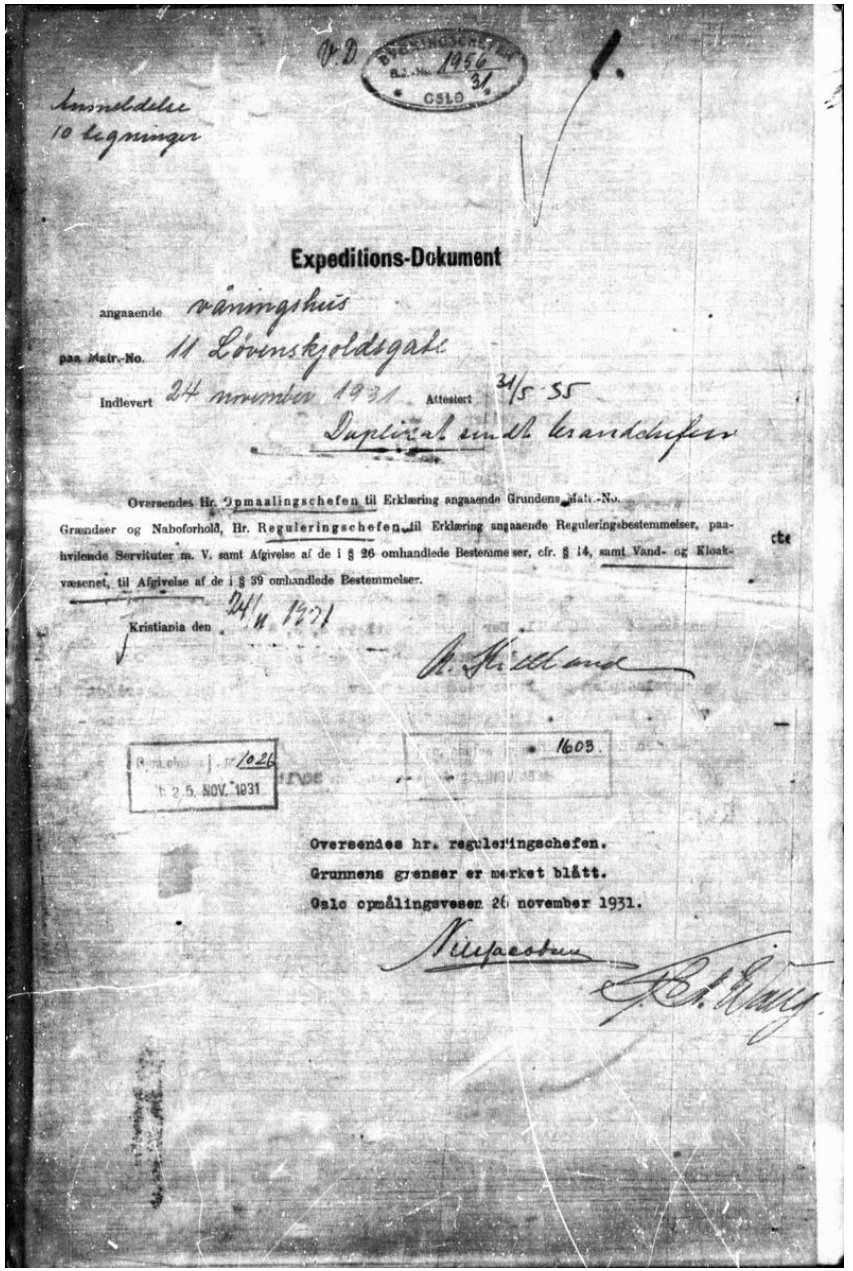
Grilling på balkong er kun tillatt med elektrisk grill og må skje slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige sameierne.

6. HEIS

Heis er installert for frakt av personer og skal ikke benyttes til flytting av gods f.eks. under inn/-utflytting eller oppussing da dette kan blokkere døren og føre til heisstans. Ved behov for utrykning ved feil bruk av heis vil påløpte kostnader belastes den aksjeeier som er ansvarlig for stoppen.

Heisstans, foruten om noen står fast inne i heisen, kan kun meldes inn av styret til heisleverandør.

Presisering av punkt 1.7 er vedtatt på ordinær generalforsamling 13.mai.2024



V.D.

BYGNINGSCHEFEN
R.J. No. 1956
31/
OSLO

Innsendelse
10 tegninger

Expeditions-Dokument

angaaende våningshus

paa Matr.-No. 11 Lövenskjoldsgate

Indlevert 24 november 1931 Attestert 31/5 55

Duplikat av B. brandchefen

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 24/11 1931

A. Skilbred

1026

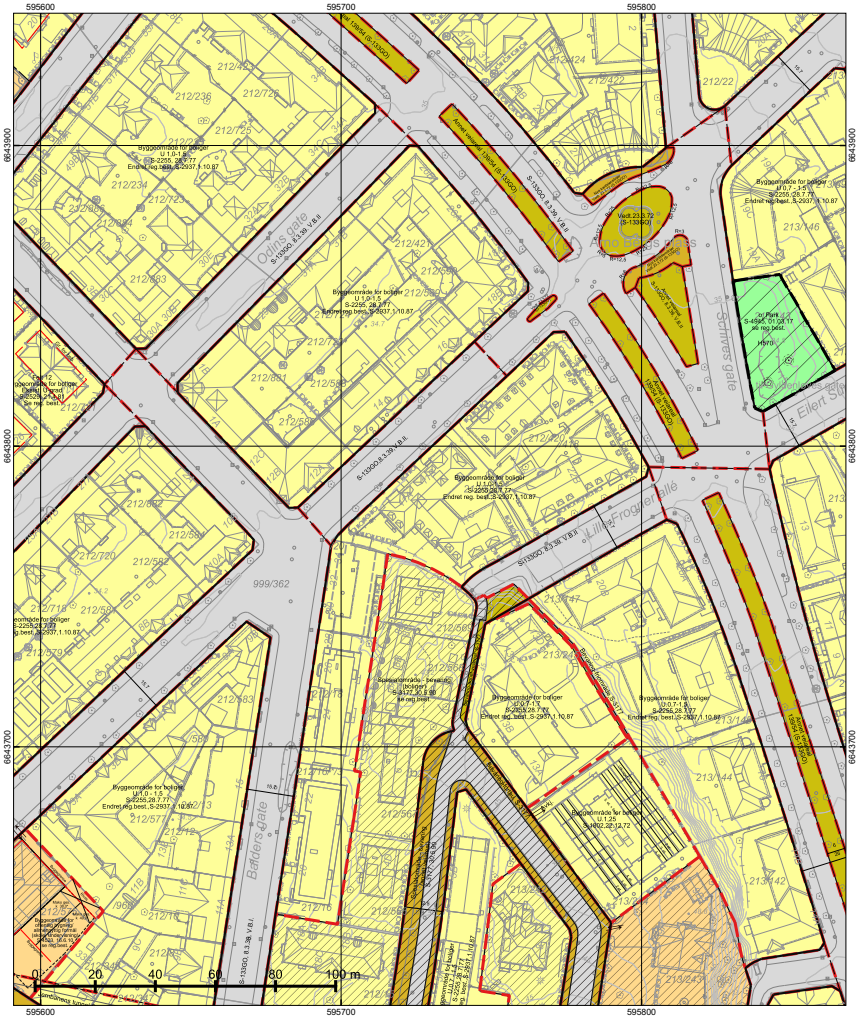
25. NOV. 1931

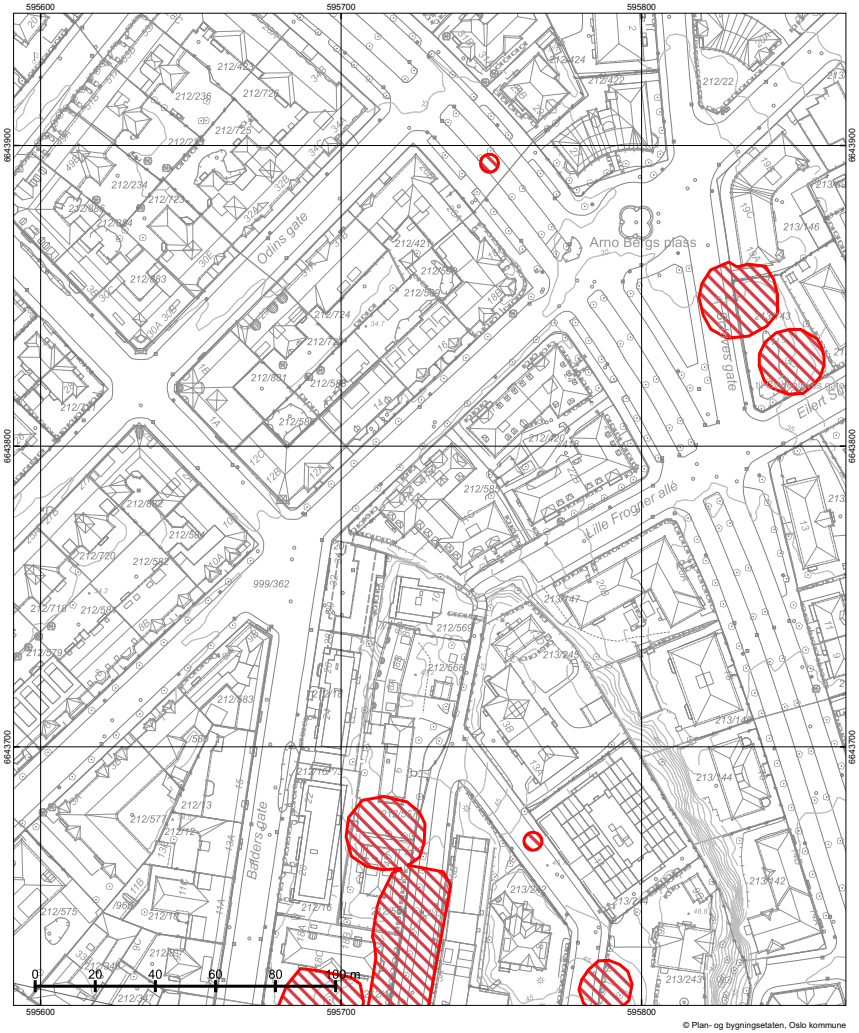
1603

Oversendes hr. reguleringschefen.
Grunnens grenser er merket blått.
Oslo opmålingsvesen 26 november 1931.

Kirkeaasen

K. B. Evang.


595600
595700
595800
6643900
6643800
6643700
Ullevål Hageby
Ullevål Hageby
Ullevål Hageby



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.09.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

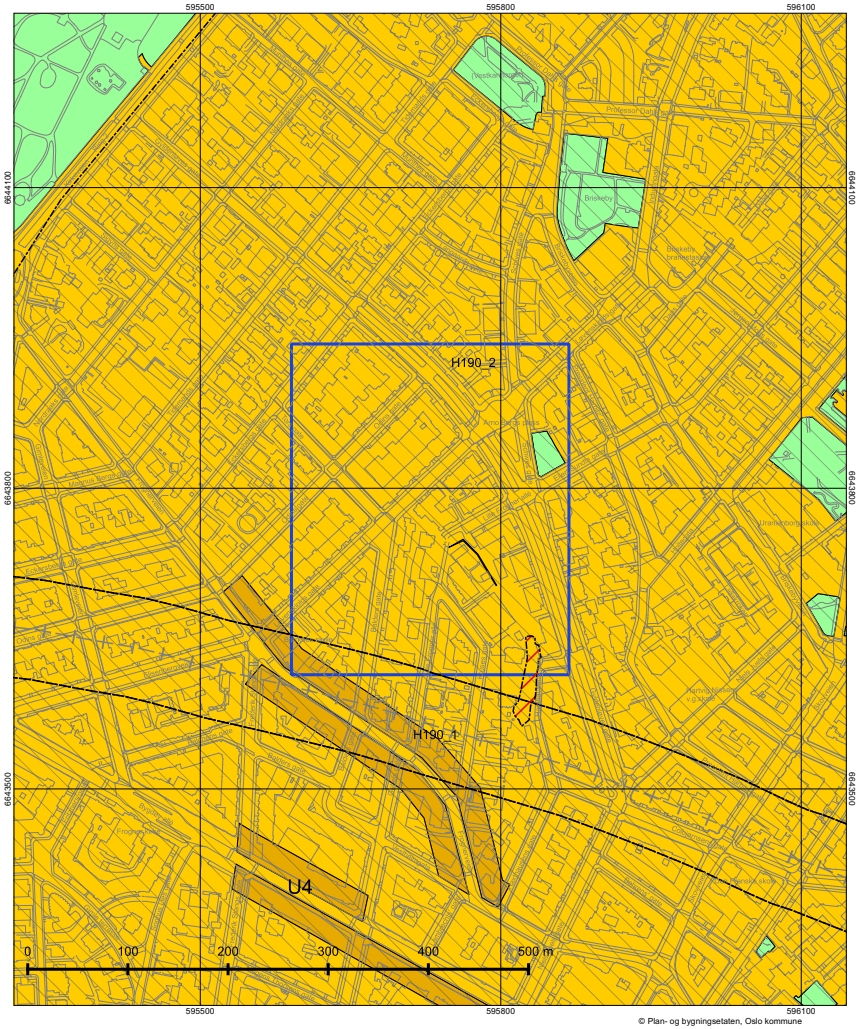
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 134335/ 86498119
Deres ref.: 41245/ KB@MSNOP
Adresse: LØVENSKIOLDS GATE 11C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/585

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.09.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 134335/86498119
Deres ref.: 41245/ KB@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3177

Endret reguleringsplan med reg. best. for Kruses gt./ Lille Frogner som omreguleres til spesialområde/bevaring (boliger) og offentlig trafikkområde (vei).

Vedtaksdato: 30.05.1990
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199006590
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: V070905

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til endret reguleringsplan for Kruses gate/Lille Frogner.

§ 1. Området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- spesialområde/bevaring (boliger)
- spesialområde/bevaring (off. trafikkområde vei)
- spesialområde/bevaring (off. trafikkområde fortau)
- spesialområde/bevaring (annet veiareal)
- spesialområde/bevaring (mur)

§ 3. Bruksendring fra bolig tillates bare i den utstrekning det i samråd med byantikvaren dokumenteres at bruksendringen er en nødvendig betingelse for opprettholdelse av verneverdiene. Bruk som kan virke sjenerende eller være til skade for verneverdiene, tillates ikke.

§ 4. Eksisterende bygninger, murer, gjerder, lyktestolper, brolegning og lignende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke fjernet med mindre fraværet av verneinteresser bekreftes av byantikvaren.
Ved brann eller av andre årsaker skal eventuell ny bebyggelse planlegges slik at den m.h.t. dimensjonering, artikulering og materialvalg harmonerer med nabobebyggelsen. Dette skal dokumenteres ved fasadeoppriss.
Før byggemelding approberes skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren. Ved politisk behandling skal uttalelsen vedlegges.
Byggemelder må redegjøre for tiltak som skal forhindre skade på eksisterende bygninger eller tilstøtende bygningsmiljø.

§ 5. Bygningsmessige endringer skal tilpasses stil, former, materialer, utførelse, farver o.a., eller tilbakeføres til en mer opprinnelig utførelse.
Forandringer av husets vesentlig bærende konstruksjon tillates ikke.
Generelt skal man se til at autentiske elementer beholdes i sin sammenheng.

§ 6. Det tillates oppført ny bebyggelse på Kruses gate 4 og 9 og innenfor de på planen viste grenser for bebyggelse. Bebyggelsen skal være maksimalt i 4 etasjer inkludert loft. Mønehøyden eksklusiv piper, spir, antenner etc. skal tilpasses den eksisterende byggehøyde og ikke overstige 15 m målt i gatens senterlinje. Flate tak tillates ikke. Terrassert bebyggelse tillates ikke. Det tillates en maks. utnyttelse på TU=62%.

§ 7. For ny bebyggelse skal det anlegges eller på annen måte dokumenteres biloppstillingsplasser etter gjeldende normer. Kruses gt. 4 gis kjøreatkomst til garasjer i underetasje.

§ 8. Havene skal bevare mest mulig av sin opprinnelige stil. Varige endringer skal skje i samråd med byantikvaren og park- og idrettsvesenet. Ved skade eller elde er det ønskelig at busker og trær fornyes. Parkering, nedkjørsler o.l. i forhaver tillates ikke.

§ 9. Ved nybygging eller restaurering som har karakter av hovedombygging skal kravene til støybeskyttelse gitt i Miljøverndepartementets rundskrivT-8/79 tilfredsstilles.

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Gjelder ikke der det er vist byggeområder eller hvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Løvenskiolds gate 11C

Nabolaget Briskeby - vurdert av 272 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	5 min 0.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 604 elever, 35 klasser	17 min 1.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	18 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	16 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	26 min 1.9 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	14 min 1.1 km
Wang Toppidrett 18 klasser	15 min 1.1 km

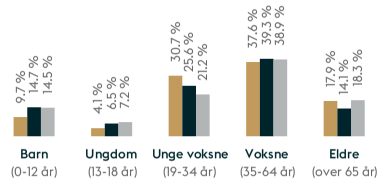
Offentlig transport

Lille Frogner allé Linje 12	3 min 0.3 km
Lille Frogner allé Linje 12N	3 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 6.4 km

Barnehager

Hegdehaugen barnehage (1-4 år) 38 barn	6 min 0.5 km
Hamna barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min 0.5 km
Lycee Francais Rene Cassin Dos... 97 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Briskeby	3 783	2 259
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Egen bil

Sport

Uranienborg skole	8 min
Den tysk-norske	8 min
SATS Solli plass	11 min
Fresh Fitness Majorstuen	12 min

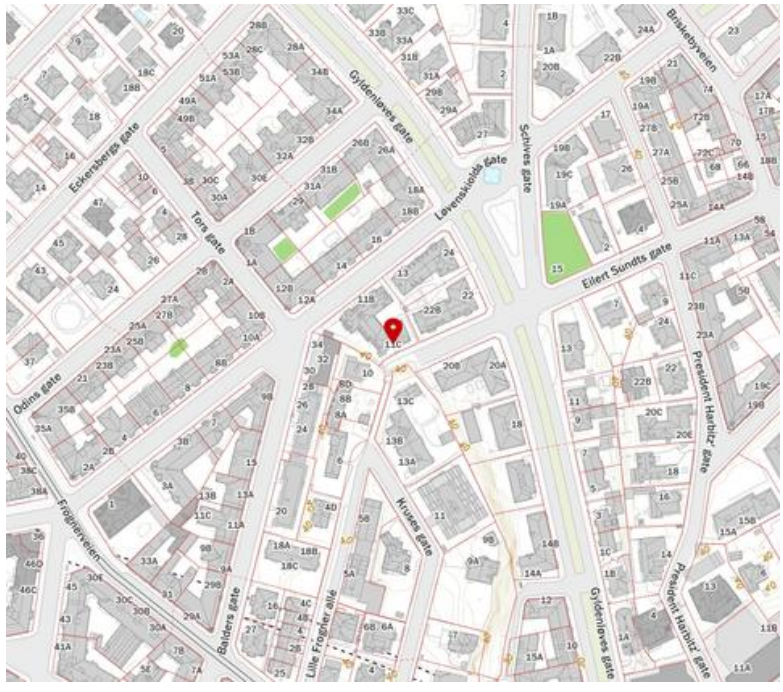
«Et fantastsk sted å bo, med hyggelige mennesker og behagelige omgivelser med mange tilbud!»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Gjennom våre nye digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23 33 28 00



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 8-0406/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Løvenskiolds gate 11C 0260 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 585 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no