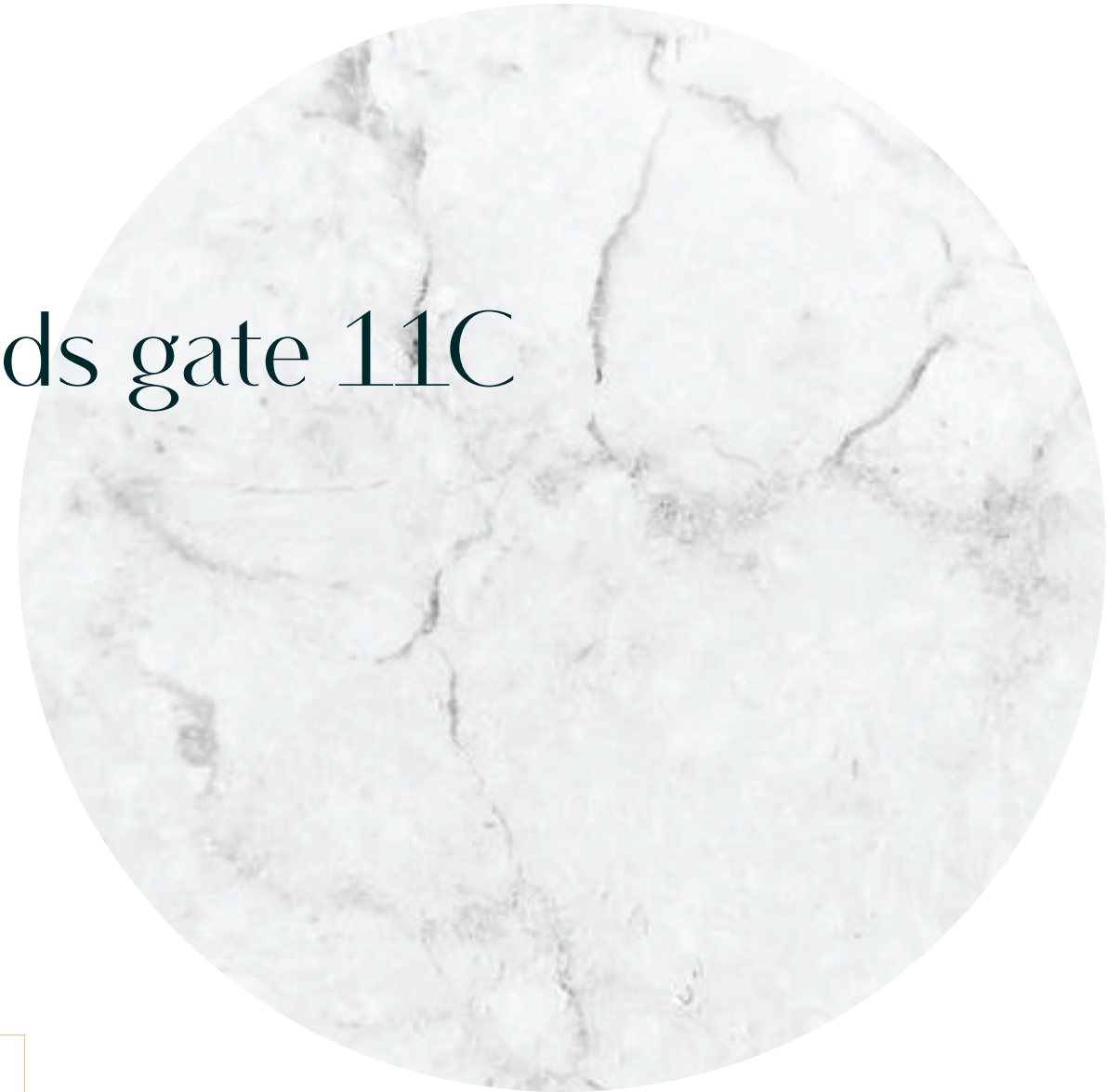


Løvenskiolds gate 11C



Velkommen til

Løvenskiolds gate 11C



Salgsoppgaven produsert 11. februar 2025

FROGNER

Attraktiv 4 roms leilighet på beste Frogner. Idyllisk balkong i grønn oase. Heis. Parkering*. Ingen dok.avg

Prisantydning	8 500 000,-
Fellesgjeld	33 913,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	8 548 106,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 650,-
BRA-i	91 kvm
Totalt BRA	95 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1933

Megler	Mats V. Lomsdal
Telefon	466 25 036
E-post	m.lomsdal@nordvikbolig.no

Megler 2	Nikolai Strickland
Telefon	988 80 642
E-post	n.strickland@nordvikbolig.no




THE SKETCH BOOK



Kort fortalt

Velkommen til Løvenskiolds gate 11C - Meget attraktivt oppussingsobjekt med stort potensial. Leiligheten ligger pent og tilbaketrukket til i en stille og rolig blindvei midt på Frogner!

Verdt å merke seg:

- Peis
- Balkong
- Ingen dokumentavgift
- Mulighet for garasjeleie
- Oppvarming akonto
- Ettertraktet beliggenhet i stille og rolig blindvei
- Kort vei til dagligvare, offentlig kommunikasjon og grøntarealer

Arealer og innhold

BRA-i:	91 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	95 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 91 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, bad, wc og tre soverom.
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod i 1.etasje.
Total BRA: 95 kvm.
TBA: 5 kvm. Sydvestvendt balkong på ca. 5 kvm.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet







































































Informasjon

Løvenskiolds gate 11C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0806/24

Boligtype
Aksjeleilighet

Adresse og betegnelse
Løvenskiolds gate 11C, 0264 OSLO
Gnr 212, bnr 585 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Aksjebrevnr. 21 i AS Løvenskiolds gate 11, org.nr. 930536156
Part.obl. nr. 21 med pålydende verdi Kr 4 000,-

Selgere
Heidi Thyness
Vidar Thyness

Kjøpesum og omkostninger
8 500 000,- (Prisantydning)
33 913,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 533 913,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
10 043,- (Eierskifte-/transportgebyr for aksjer (kjøper))
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 548 106,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 557 406,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 91 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 95 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 91 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, bad, wc og tre soverom.
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod i 1.etasje.
Total BRA: 95 kvm.
TBA: 5 kvm. Sydvestvendt balkong på ca. 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

3.etasje, 91 kvm BRA-I: Entré, gang, stue, kjøkken, bad, wc og tre soverom.
Leiligheten disponerer én bod i 1.etasje på ca. 4 kvm.

Entré

Leiligheten har en romslig entré med sparklet og malte overflater. Himlingshøyden er målt til ca. 2,69-2,70 meter, noe som gir en luftig følelse. Gulvet er belagt med trestavs parkett. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter er montert i entré/gang.

Stue

Lys og innbydende stue med store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Stuen har trestavs parkett og vegger med sparklet og malte overflater samt enkelte tapetserte områder. Det er en pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stuen, med et åpent ildsted som har nyere vanger, sokkel og kappe.

Balkong

Fra stuen er det utgang til balkong på ca. 5 kvm, som gir en fin utvidelse av oppholdsarealet. Balkongen har god plass til utemøblement, grill m.m.

Kjøkken

Kjøkkenet har en flott innredning fra 2008 med profilerte fronter og en benkeplate i granitt med nedfelt kum i rustfritt stål. Belysning er montert under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med fritthengende kullfilterventilator i stål, samt integrerte hvitevarer som stekeovn, keramisk koketopp og oppvaskmaskin. Det er installert rør-i-rør opplegg for vann og avløp i kjøkkenområdet.

Bad

Badet ble rehabilitert i 2014 og har fliser på betonggulv med varmekabler samt flislagte vegger. Sluket er i plast med klemring og synlig membran. Badet er innredet med benkeskap med glatte fronter, veggskap med speilfronter og belysning over servant. Det er dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin.

WC-rom

Separat toalettrom med flislagt gulv og vegger med sparklet og malte overflater. Rommet er innredet med gulvstående klosett, servant og veggskap med speilfronter over servanten.

Tre gode soverom

Leiligheten har tre gode soverom med trestavs parkett på gulvet og sparklet og malte overflater på veggene. Gode lagringsmuligheter på soverommene.

Ekstern bod

Leiligheten disponerer en ekstern bod i 1. etasje på ca. 4 kvm, som gir ekstra lagringsplass.

Standard

Innvendige overflater:
- Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett. Fliser i wc.
- Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Enkelte tapetserte overflater. Fliser i wc.
- Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,65-2,67 m målt i stue og hovedsoverom. ca. 2,69-2,70 m målt i entré, kjøkken og soverom

Ildsted/pipeløp:
Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Åpent ildsted i stue med glatte vanger, sokkel og kappe. Vanger, sokkel og kappe av nyere dato. Eldre ildsted.

Våtrom:
Badet er ifølge dødsboets representant rehabilitert i 2014. Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Flislagte vegger. Sparklet og malte plater. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter og belysning over servant. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulvstøp. Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

WC-rom:
Veggskap med speilfronter over servant. Servant og gulvstående klosett.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i granitt med nedfelt kum i rustfritt stål. Belysning under overskap. Fritthengende kullfilterventilator i stål.
Stekeovn, keramisk topp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Tekniske installasjoner:
- Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Det er etablert nytt rør i rør opplegg i kjøkken og bad. Fordelerskap/fordelerstokker er ikke lokalisert. Avløpsrør i plast og støpejern av eldre dato. Det er også vanntilførsel i ett soverom, som tidligere var kjøkken.
- Radiatorer i stue, kjøkken og to soverom tilknyttet felles varmeanlegg. Radiator i to soverom og kjøkken er av noe nyere dato. Radiator i stue og anlegget forøvrig er av eldre dato.
- Spalteventiler i vinduer. Kullfilterventilator kjøkken. Elektrisk avtrekksvifte i himling i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Oppdriftsventilasjon med ventil på vegg i gang og wc.
- Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, samt en jordfeilautomat, montert i entré. Det elektriske anlegget ligger delvis skjult i konstruksjonen. Samsvarserklæring fra Oslo Vest Elektro AS, signert og datert 07.02.2022 er fremvist for følgende arbeider: Rapport jobb, etablerte jording på lite soverom, kursfortegnelse og festet kabler.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Overflater på innvendige gulv (Bad / 3. etasje)
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert ikke tilfredsstillende.

Det er registrert noe svakt fall mot sluk i deler av dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det ca. 10 mm. Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Overflater på innvendige vegger (Bad / 3. etasje)
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt en levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 3. etasje)
TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Vinduer
Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering.

Ytterdører
Ytterdører er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for fuktinntrengning og skader er større i eldre ytterdører. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Innvendige dører
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Kjøkkeninnredning
Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Etasjeskiller
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, stue, kjøkken og soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 10-20 mm i alle målte rom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Gulvet kan oppleves noe skjevt.

Balkonger, terrasser ol.
Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. TG 2 er gitt på grunn av rekkverkshøyde, alder og normal bruksslitasje. Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under selskapets ansvarsområde.

Fast inventar
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene gir forhøyet risiko for vannlekkasjer og vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten, som kan forårsake fuktproblematikk.

Vannbåren varme
TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Tilstandsvurderingen gjelder anlegget i leiligheten. Felles varmeanlegg er ikke vurdert.

Ildsteder
Det mangler ildfast plate under ildstedet. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og alder. Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

Ventilasjon
Funksjon på avtrekk i bad er undersøkt, og vurdert tilfredsstillende. Funksjon på oppdriftsventilasjon er undersøkt, og vurdert ikke tilfredsstillende. Det mangler luftespalte under dør til wc. Leiligheten ble opprinnelig bygget med oppdriftsventilasjon i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det er ikke kjent om løsningen er tillatt i boligen. Nevnte forhold medfører begrenset med tilluft og luftsirkulasjon i leiligheten, og det er derfor gitt TG 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Elektrisk anlegg
Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Aksjelaget disponerer 3 garasjeplasser og 1 parkeringsplass, som leies ut etter venteliste. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret. Leie av parkeringsplass koster kr 1 000,- i mnd. for P-plass, og kr 1 500,- per mnd for garasje,-.

Modernisering og påkostninger

Det opplyses om at følgende arbeid er gjort de siste årene:

- Enkelte radiatorer er skiftet de siste år.
- 2022: Enkelte utbedringer på det elektriske anlegget.
- 2014: Rehabilitering av bad.
- 2008: Ny kjøkkeninnredning med hvitevarer.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av bad 2014 Oppussing kjøkken 2008 Utbedring på det elektriske
anlegget 2022

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering bad

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Vest Elektro

Bygningssakkyndig

Taksering Norge v/ Michael Moe Askautrud

Byggemåte

Fireroms aksjeleilighet i boligblokk med en ekstern bod i 1. etasje. Gjennomgående leilighet i 3. etasje med balkong.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, med pusset og malte fasader.
- Valmet yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1999 og 2000.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1999.

Innvendige dører:
Glatte innvendige dører.

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 5 m^2. Fliser på dekke og rekkverk i betongkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 81 cm.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Radiatorer i stue, kjøkken og to soverom tilknyttet felles varmeanlegg. Fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om strømforbruk

Leiligheten er et dødsbo. Selger har ikke bebodd leiligheten.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 650,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto fyring og varmtvann, TV/bredbånd, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel, m.m.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Felleskostnader: 3056,-
Heislån: 233,-
Bredbånd/tv: 361,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 129 362,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 517 446,- pr. 2023
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 bakhagen. 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 33 913,- pr. 05.02.2025

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
Restsaldo: 33 913,27,-
Kapitalkostnader: 236,42,-

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Lånenr.: 98207915122
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo: 2 609 435,00
Innfrielsesdato: 30.11.2050
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 732 kvm (Eiertomt)
Forhave ved inngangsparti. Indre bakgård med asfaltdekke. Eiendommen er beplantet og godt vedlikeholdt.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visning skilter fra Nordvik Eiendomsmegling i forbindelse med fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en praktfull beliggenhet på fasjonable Frogner. Området er preget av nydelig arkitektur, og ligger i umiddelbar nærhet til parker og servicetilbud, samt skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Området er perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av å ha alle fasiliteter innen gangavstand, samt bo i veletablerte omgivelser.

Ulike servicetilbud i nærområdet:
Bakeriet og cafeen Samson ligger både i Gyldenløves gate og Frederik Stangs gate, hvor man finner ferskt brød, kaffe, lunsj, og pizza/vin på kveldstid. Vinmonopol og post rett ved. Kort gangavstand til populære steder som Bygdøy Allé, Bogstadveien, Karenslyst Allé og Aker Brygge med sine rikelige tilbud av gode restauranter, hyggelige kaféer og shoppingmuligheter. Bygdøy Allé ligger i umiddelbar nærhet og byr på rikt og spennende utvalg av mote, interiør og

spesialbutikker.
En kort spasertur fra leiligheten er Bogstadveien som er Oslos mest populære handlegate med alt av shoppingmuligheter. Karenlyst Allé har alt av servicetilbud tilgjengelig - her finner man over 70 ulike forretninger og rikelig med dagligvarebutikker, bakerier, kaffebarer, lunsj- og middagsrestauranter m.m Kort vei til Aker Brygge/ Tjuvholmen med et meget godt utvalg for shopping og restauranter, samt mulighet for bading og vannaktiviteter.

Tur- og fritidsaktiviteter:
Av rekreasjonsområder i nærheten finnes Bygdøy med turer på bena og på ski om vinteren. Vakre Frognerparken som er kjent for skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Frognerparken kan også tilby ulike aktiviteter som tennis i sommerhalvåret og skøytebane på vinteren. Bygdøylandet med flotte rekreasjonsområder som tur- og sykkelstier samt flere strender som Paradisbukta, Bygdøy Sjøbad og Huk. I tillegg byr Bygdøy på kulturtilbud som b.la. Norsk Folkemuseum og Frammuseet. I hyggelig gangavstand finnes også Slottsparken og Uranienborgparken.

Skoler og barnehager
Uranienborg skole 1-10 klasse
Ruseløkka skole, 1-10 klasse
Majorstuen skole, 1-10 klasse

Hartvig Nissen videregående skole
Oslo Handelsgymnasium

Tusindhuus barnehage, 1-6 år
Frognerkilen barnehage, 1-6 år
Skillebekk barnehage, 1-6 år

Av utdanningsmuligheter er det gode transportmuligheter til blant annet HiO, Universitetet i Oslo og Handelshøyskolen BI.

Offentlig kommunikasjon
Området gir meget gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss, trikk, T-bane, tog og flybuss. Nærmeste trikkeholdeplass er Lille Frogner allè (trikk 12) og Briskeby (trikk 19). Nærmeste bussholdeplass er noen få minutters gange (Frogner Kirke, buss 30 og 31), T-bane og tog fra Nationaltheatret. Flybuss fra Majorstuen. I tillegg er det god tilgang på bysykler i Frognerveien.

Skoler og barnehager
Leiligheten sogner til Uranienborg.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger byggeanmeldelse for våningshus fra 1931.

Videre foreligger ekspedisjonsdokument for varmeanlegg datert 31.10.1933.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for ny balkong i 1., 2. og 3.etg datert 06.04.1990.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, disse er vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan- og byggesaker:
Balders gate 30 - 34 - Oppføring av boligbygg og offentlig torg - Tidligere adresse: Balders gate 28
Saksnummer: 202011144 - Byggesak
Mottatt sak: 05.07.2020
Status: Mottatt søknad om igangsettingstillatelse
Beskrivelse: Det er gitt igangsettingstillatelse for oppføring av boligbygg og offentlig torg på Balders plass. Utvikler er Møller Eiendom. Søknaden omfatter to eiendommer i bydel Frogner. Tiltaket gjelder oppføring av et kombinert nærings- og boligbygg på fem etasjer og en underjordisk parkeringskjeller, 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.

Løvenskiolds gate 11 C - Riving av bærevegg - H0401
Saksnummer: 202307389 - Byggesak
Mottatt sak: 05.05.2023
Status: Tillatelse gitt

Gyldenløves gate 22 B - Bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring, seksjon 3
Saksnummer: 202104420 - Byggesak
Mottatt sak: 11.03.2021
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Lille Frogner allé 10 - Utskifting av vinduer og etterisolering
Saksnummer: 202309841 - Byggesak
Mottatt sak: 21.06.2023
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Det gjøres oppmerksom på at det kun er fysiske personer som kan eie aksjer i selskapet. Det man kan kun eie en aksje i selskapet.

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.

Eiendommen overleveres slik den fremstår på visning. Leiligheten vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelse.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Leiligheten overleveres slik den fremstår på visning. Leiligheten vil ikke bli ytterligere rengjort.

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

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Nordvik grunnpakke markedsføring kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 39 796,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 154 996,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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 12. februar 2025

Megler

Mats V. Lomsdal, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 46625036

Megler 2

Nikolai Strickland, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 98880642

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Løvenskiolds gate 11C

TAKSERING NORGE

LØVENSKIOLDS GATE 11C, 0260 OSLO

Gnr: 212 Bnr: 585 0301 Oslo kommune.
Aksjeleilighet

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang



MICHAEL MOE ASKAUTRUD
452 31 949
michael@takseringnorge.no
Uavhengig takstmann

THOMAS HOVLAND
twh@takseringnorge.no
Uavhengig takstmann

Dato befaring:	06/08/2024
Utskriftsdato:	14/08/2024
Oppdragsnummer:	97997
Referansenr:	

TAKSERING NORGE

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Fireroms aksjeleilighet i boligblokk med en ekstern bod i 1. etasje.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med balkong.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betong, med pusset og malte fasader. Valmet yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Bygningsdeler som ligger under selskapets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1933, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Normalt vedlikeholdt leilighet med normal og noe eldre standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge dødsboets represenant utført i den senere tid:

Det er under befaringen pågående sparkel- og malerarbeider på overflater og inventar. Dødsboets representant opplyser om at enkelte radiatorer er skiftet de siste år.

2022: Enkelte utbedringer på det elektriske anlegget.
2014: Rehabilitering av bad.
2008: Ny kjøkkeninnredning med hvitevarer.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se forøvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 3. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 3. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 3. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Kjøkkeninnredning
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Fast inventar
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ildsteder
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

TAKSERING NORGE

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Heidi Thyness
Takstmenn:	Michael Moe Askautrud, Thomas Hovland
Befaring/tilstede:	Dødsboets representant: Vidar Thyness, Takstmenn: Michael Moe Askautrud & Thomas Hovland

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Aksjeleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 212 Bnr: 585
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1732.4 m^2
Hjemmelshaver:	AS Løvenskioldsgate 11
Adresse:	Løvenskiolds gate 11C, 0260 OSLO

Aksjeleilighet

Leilighet nr:	21
Selskap:	AS Løvenskioldsgate 11
Organisasjonsnr:	930536156
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS
Eier:	Paula Anne Schjelderup
Aksjenummer:	21

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Dødsboets representant	06/08/2024		Opplysninger gitt av dødsboets representant under befaring.		
Egenerklæring	05/08/2024		Egenerklæring fra dødsboets representanter fremvist under befaring.		
Forretningsfører	13/08/2024	Fellespolise for selskapet: Gjensidige Forsikring. Polisenr. 83142468	Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. telefon.		
Ambita infoland	05/08/2024		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1933

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal
Kjeller	0	4	0	0
3. etasje	91	0	0	5
Sum bolig:	91	4	0	5
Sum BRA:	95			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Wc, Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Tre soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. NS 3940:2012: P-rom: 91 m². S-rom: 0 m².

TAKSERING NORGE

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt selskapets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, med pusset og malte fasader.
- Valmet yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Samsvarserklæring fra Oslo Vest Elektro AS, signert og datert 07.02.2022 er fremvist for følgende arbeider: Rapport jobb, etablerte jording på lite soverom, kursfortegnelse og festet kabler.

Det er ifølge dødsboets representant ikke utført øvrige endringer eller oppgraderingsarbeider med dokumentasjonskrav de siste fem år, og det er derfor ikke aktuelt med øvrig dokumentasjon.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1999 og 2000.

Tilstandsvurdering:

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje..

Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1999.	
Tilstandsvurdering:	Ytterdører er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for fuktinntrengning og skader er større i eldre ytterdører. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.	TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.	
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.	TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i granitt med nedfelt kum i rustfritt stål. Belysning under overskap. Fritthengende kullfilterventilator i stål. Stekeovn, keramisk topp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. IKEA kjøkkeninnredning fra 2008.	
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett. Fliser i wc.	
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Enkelte tapetserte overflater. Fliser i wc.	
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og ujevnheter. Kasser/sjakter i wc har noe sprekte fuger og enkelte løse fliser. Dødsboets representant opplyser om at løse fliser skal utbedres før salg. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering og med forbehold om at fliser i wc utbedres.	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,65-2,67 m målt i stue og hovedsoverom. ca. 2,69-2,70 m målt i entré, kjøkken og soverom	
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker, skjolder og ujevnheter. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

TAKSERING NORGE

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong.	
Tilstandsvurdering:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, stue, kjøkken og soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 10-20 mm i alle målte rom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Gulvet kan oppleves noe skjevt.	TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 5 m². Fliser på dekke og rekkverk i betongkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 81 cm.	
Tilstandsvurdering:	Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. TG 2 er gitt på grunn av rekkverkshøyde, alder og normal bruksslitasje. Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under selskapets ansvarsområde.	TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Garderobeskap med profilerte fronter i hovedsoverom.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Fast inventar

Beskrivelse:	Innebygget garderobeskap med profilerte fronter i entré og glatte fronter i ett soverom. Skap, skuffer og benk i gang. Bokhyller på vegg i stue.	
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	TG: 2

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse:	Markiser er montert over balkong.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.	
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne leiligheten er vurdert.	TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Det er etablert nytt rør i rør opplegg i kjøkken og bad. Fordelerskap/fordelerstokker er ikke lokalisert.
Avløpsrør i plast og støpejern av eldre dato.

Det er også vanntilførsel i ett soverom, som tidligere var kjøkken.

Tilstandsvurdering:
Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og vurdert tilfredsstillende.

Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten.

Rør i rør: Det er ikke vanntett avslutning på varerør i kjøkken, som medfører at eventuelt lekkasjevann vil renne ut i kjøkkenet.

Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.

I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

Røroppleggene i kobber og avløpsrør har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene gir forhøyet risiko for vannlekkasjer og vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten, som kan forårsake fuktproblematikk. TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse:
Radiatorer i stue, kjøkken og to soverom tilknyttet felles varmeanlegg.
Radiator i to soverom og kjøkken er av noe nyere dato. Radiator i stue og anlegget forøvrig er av eldre dato.

Tilstandsvurdering:
TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Tilstandsvurderingen gjelder anlegget i leiligheten. Felles varmeanlegg er ikke vurdert. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:
Åpent ildsted i stue med glatte vanger, sokkel og kappe.
Vanger, sokkel og kappe av nyere dato. Eldre ildsted.

Tilstandsvurdering:
Det mangler ildfast plate under ildstedet.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og alder.

Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:
Spalteventiler i vinduer.
Kullfilterventilator kjøkken. Elektrisk avtrekksvifte i himling i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Oppdriftsventilasjon med ventil på vegg i gang og wc.

Tilstandsvurdering:
Funksjon på avtrekk i bad er undersøkt, og vurdert tilfredsstillende.
Funksjon på oppdriftsventilasjon er undersøkt, og vurdert ikke tilfredsstillende.

Det mangler luftespalte under dør til wc.

Leiligheten ble opprinnelig bygget med oppdriftsventilasjon i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det er ikke kjent om løsningen er tillatt i boligen.

Nevnte forhold medfører begrenset med tilluft og luftsirkulasjon i leiligheten, og det er derfor gitt TG 2.

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.

Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, samt en jordfeilautomat, montert i entré. Det elektriske anlegget ligger delvis skjult i konstruksjonen.

Samsvarserklæring fra Oslo Vest Elektro AS, signert og datert 07.02.2022 er fremvist for følgende arbeider: Rapport jobb, etablerte jording på lite soverom, kursfortegnelse og festet kabler.

Samsvarserklæring fra Elektroentreprenør Guriby AS, signert og datert 12.11.2014 er fremvist for følgende arbeider: Lagt 300watt varmekabel på bad med term. Opplegg for kåndkletørrer. Downlights tak. Opplegg for lampe i skap bad. Stikk for vaskemaskin egen kurs. Montere 3stk SG lamper.

Følgende spørsmål er stilt dødsboets representant:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja, ligger i mappe.

Tilstandsvurdering:
Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge dødsboets representant rehabilitert i 2014.

Faktura er fremvist for følgende:
Lagt membran på badegulv. Blikkenslagermester Tomm Skahjem, 03.11.2014.
Rehabilitering av bad. Tømrer Lundsrud v/Lars Lundsrud, 28.10.2014.
Rehab. bad. Kolsås Rør AS, 30.09.2014, 31.10.2014 & 28.11.2014.

Bekreftelse på utskiftning av sluk er fremvist, Kolsås Rør AS, 19.03.2015.

Det er krav til at det skal utarbeides FDV dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) på bad som rehabiliteres eller bygges nye. I dette tilfellet foreligger det ikke FDV dokumentasjon på badet.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert ikke tilfredsstillende.
Det er registrert noe svakt fall mot sluk i deler av dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det ca. 10 mm.

Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt en levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Fast inventar – Wc, 3. etasje

Beskrivelse: Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 3. etasje

Beskrivelse: Servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

TAKSERING NORGE

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thyness, Heidi	9578-5999-4-1092530	2025-02-11 12:21:13
Thyness, Vidar	9578-5999-4-1888439	2025-02-11 10:02:28

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
11. feb. 2025

Oppdragsnummer
14-0806/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Løvenskiolds gate 11C, 0260 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Vidar Thyness, Heidi Thyness

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. mars 1998

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Paula Schjelderup

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 83142468
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av bad 2014 Oppussing kjøkken 2008 Utbedring på det elektriske anlegget 2022

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering bad

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Vest Elektro

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0806/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Thyness, Vidar	**2025-02-11**	**Thyness, Heidi**	**2025-02-11**

Identifikasjon

bankID Thyness, Vidar

Identifikasjon

bankID Thyness, Heidi

SIGNICAT

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Vetle Thon Ellingsen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0806/24 . Vår ref.: 7606-1-28 Dato: 05.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	As Løvenskioldsgate 11
Organisasjonsnr:	930536156
Aksjonær:	As Løvenskioldsgate 11
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	28
Aksjeboenhetsnumer:	
Adresse:	Løvenskiolds Gate 11, 0260 OSLO
Aksjenummer:	28
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
- 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 administrasjonskostnader 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.
- Dette er en vaktmesterbolig som boligselskapet eier.
- Alle tall i dette brevet må bekreftes av styret, ettersom boligen er eid av As Løvenskioldsgate 11

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207915122
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo:	2 609 435,00
Innfrielsesdato:	30.11.2050
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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: kr 3650,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3056,00	
Heislån	233,00	
Bredbån/tv	361,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207915122
Restsaldo:	33 913,27
Kapitalkostnader:	236,42

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 33 913,27,-, 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 det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver 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 ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

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 Larsen Fuglseth, e-post:aslovenskioldsgt11@styrerommet.no. 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: eierskifte@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.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings-/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

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-FTNEJ-EIEJN

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-FTNEJ-EIEJN

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-OEDNI-AU4KA-FTNEJ-EIEJN

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:

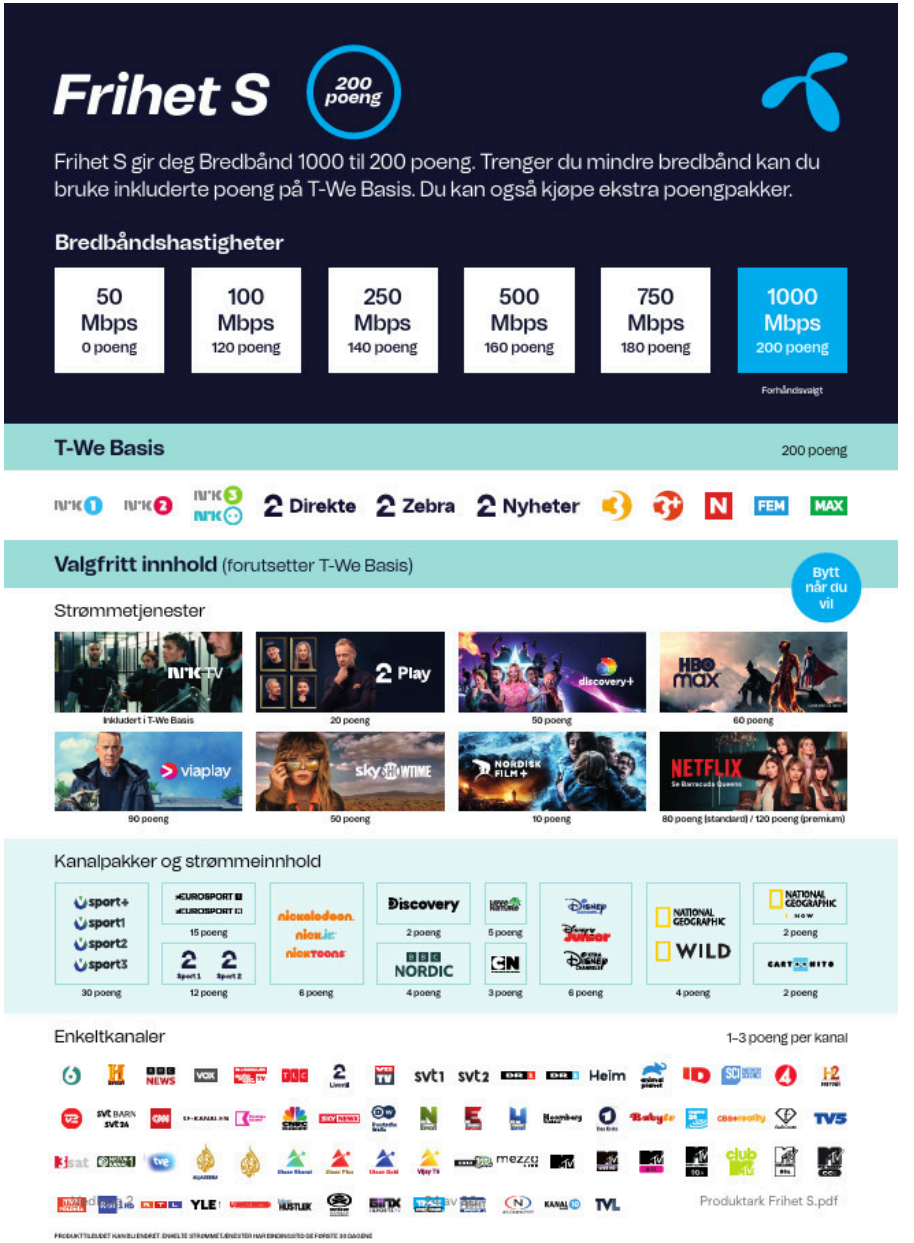
Bygninger	7 969 998
Tomt	66 654
TOTALT	**8 036 652**

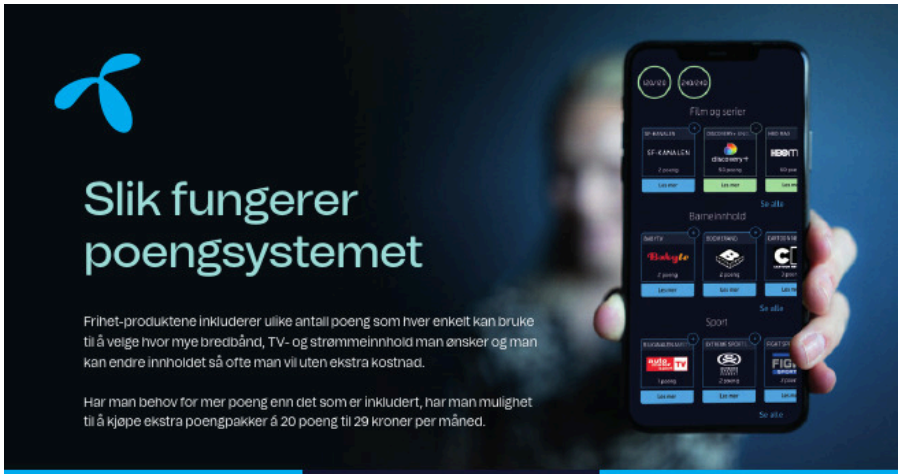
Annen informasjon om aksjeselskapet

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.





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 å 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 · NRK · 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 2	Nickelodeon / nick.jr / nicktoons	Discovery	Love Nature	Disney / Disney Junior / Disney Channel	National Geographic / WILD	National Geographic NOW	CARTOONITO
30 poeng	15 poeng	6 poeng	2 poeng	5 poeng	6 poeng	4 poeng	2 poeng	2 poeng
	2 Sport 1 / 2 Sport 2 = 12 poeng		BBC NORDIC = 4 poeng	CN = 3 poeng				

Enkeltkanaler

1–3 poeng per kanal

TV6 · TV8 · BBC NEWS · VOX · Kanal 5 · TLC · 2 Live · TV1 · svt1 · svt2 · DR1 · DR2 · Heim · Animal Planet · ID · SC Showcase · 4 · K2 · TV2 · svt BARN svt24 · CNN · SF-KANALEN · Kanal 11 · Crime & Investigation · SKY NEWS · Deutsche Welle · NRK Super · Eurosport 2 · Hallmark · Bloomberg · Discovery Science · Baby TV · Discovery · Kanal 24 · TV5 · Kisat · Motor Kanal · tve · Al Jazeera · Ukar Berri · Ukar Plus · Ukar Gold · ViaTV · mezzo live · MTV · MTV Live HD · MTV 80s · MTV 90s · club MTV · MTV Dance · TV8 Polska · Rai 1 HD · RTL · YLE · Kanal 5 · Hustler · Extreme Sports · Brazzers TV · Private · Kanal 10 · TVL

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 ERBJUDSTID 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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.05.24
Selskapsnummer: 7606 **Selskapsnavn**: AS Løvenskioldsgate 11

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

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 Lovenskioldsgate 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 for 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 tilstotende hageareralene. 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 tilstotende 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 pålopte 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

Løvenskjoldsgt. 11.

J nr. 1956/1931.

Våningshus.

Blankett nr. 683.
Eids. Andvord, Oslo.

Skjema nr. 1.

1. V.2

BYGNINGSCHEFEN
6.J. Nr. 1956/31
OSLO

Bygge-anmeldelse.

Bygningsrådet har under 19. desember 1928 for anmeldelse angående nybygning, til- og påbygning samt forandringer vedtatt dette skjema (nr. 1) som av anmelderen skal nøiaktig utfylles for hver post, og innleveres med bilag i 2 eksemplarer tilliikemed anmeldelsesgebyr. For de poster som ikke vedkommer det anmeldte arbeide anføres dette uttrykkelig. Alle mål, som er nødvendig for å prøve byggverkets lovmedholdighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. Arbeider, som utføres inntil nabogrense, skal anmeldes for vedkommende nabo i henhold til lov av 27. mai 1887 § 3 angående naboeiendomsforhold. *I planene må det anvendte materiale for vegger være betegnet på kjennelig måte f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, tre, rabitz, jernbetong, betong o. s. v. Ved forandringsarbeide skal gammelt og nytt særskilt anmerkes.* I fasadetegning og snitt angis det bestemte plan for fortåg, gårdsplass og likeledes dybde for kjellergulv, area og fundamenter, alt tydelig med innskrevne mål, særlig dybden ved alle nabogrenser. Ennvidere bygningens og etasjenes høide m. v. Tegningene der skal innleveres i 2 sett, hvorav det ene på *lerret*, med *sorte streker* på hvit bunn, skal være datert samt *signert*. Tegningene skal være brettet i format ~~A4~~ 22×31 cm. med tekst og tegning synlig.

Anmeldelsen innsendes gjennem bygningskontrollen.

J.nr.

Til

bygningschefen.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at efternevnte byggearbeider aktes utført på

matr.-nr. 11 til Løvenskjoldsgate.

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag § 132. Planer av samtlige etasjer 4. blade
Snitt 1 —"—
Fasaden 4 —"—
Situasjonsplan 1 —"—

2. Arbeidets art og rummenes anvendelse. Våningshus

For våningshus opgis: Antall leiligheter ialt: 26 leiligheter

hvorav på	2	vær.,	~~kjøkk.~~ thekjøkk.,	bad	1	på	4	vær.,	kjøkk. ~~thekjøkk.~~,	bad	9
— på	3	vær.,	~~kjøkk.~~ ~~thekjøkk.~~,	bad	6	på	5	vær.,	kjøkk. ~~thekjøkk.~~,	bad	10

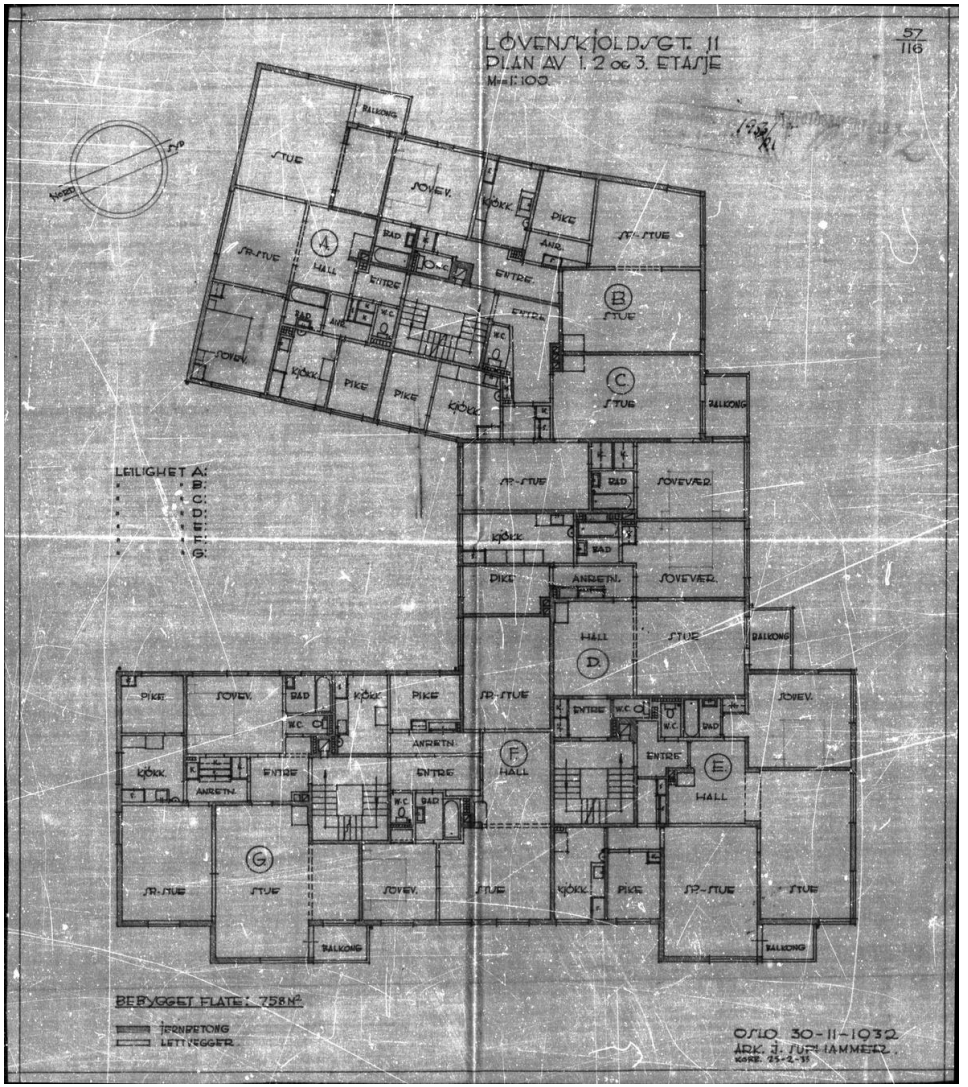
Antall butikker: 0 Antall garasjer: 0 Antall enkeltværelser: 0

3. Anlegg av de i bygningslovens §§ 63 og 123. Ingen

4. Beskrivelse over grunnens beskaffenhet og bæreevne, om nødvendig med grunnundersøkelse § 66 ¹). Fjell i dagen.

5. Fundamenteringens utførelse med angivelse av dens dybde samt forholdet mot nabo, § 79 jfr. forskrifter. Støpes

6. Isolasjon §§ 81 og 105. Vanlig


LØVENSKJOLDSGT. 11
PLAN AV 1. 2 OG 3. ETASJE
Mål 1:100
57
116
LEILIGHET A:
B:
C:
D:
E:
F:
G:
BEBYGGET FLATE: 758 M²
JERNBETONG
LETTVEGGER
OSLO 30-11-1932
ARK: J. TUFTAMMERD.

Løvenskjoldsgt. 11.

J. nr. 1841/1933.

Varmeanlegg i kjeller.

Anmeldes
2 Tegninger

VB BYGNINGSSCHEFEN B.J.-No. 1841/1933 OSLO

1. V

Ekspedisjons-Dokument

angående Varmeanlegg

på matr.-nr. 11 Løvenskioldsgate

Innlevert 13de okt. 1933 Attestert 31/10. 1933

Oversendes Oslo helserråd

Oslo den 13de okt. 1933

A. Fjelland

GM/VW.

Ad: 11 Løvenskioldsgate, jnr. 1926/33.

Tilbakesendes herr bygningsschefen.

Kjelerummet må gis lufttilførsel direkte utenfra, effektivt ventilasjonsavtrekk til særskilt pipe, samt sluk i gulvet med ledning til kloakk. Taket i kjelerummet må være gasstett og så godt isolert at leiligheten i 1.etasje over kjelerummet ikke utsettes for å bli for varm.

Oslo helseråd den 25. oktober 1933.

Efter bemyndigelse

Alfred Lindal

V

mott 25 OKT 1933

V.d.til innstilling
Oslo 27/10.33
O. Kinnagnes

V

Kr. Hamm-Hansen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] *68 30 40 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
~~Ny balkong i 1., 2. og 3.etg.~~

Arbeidssted	Matr.nr.	Jnr.
Løvenskiolds gate 11 C	Gnr.212, bnr.585	85/3036

Byggherre
A/S Løvenskioldsgt. 11
v/Kjell Hansen
Løvenskiolds gate 11 C
0260 OSLO 2

Ansvarshavende
Tømrer Klaus Kromann
Høybråtenveien 25 G
1055 OSLO 10

THE/tfn
Dato 6.april 1990

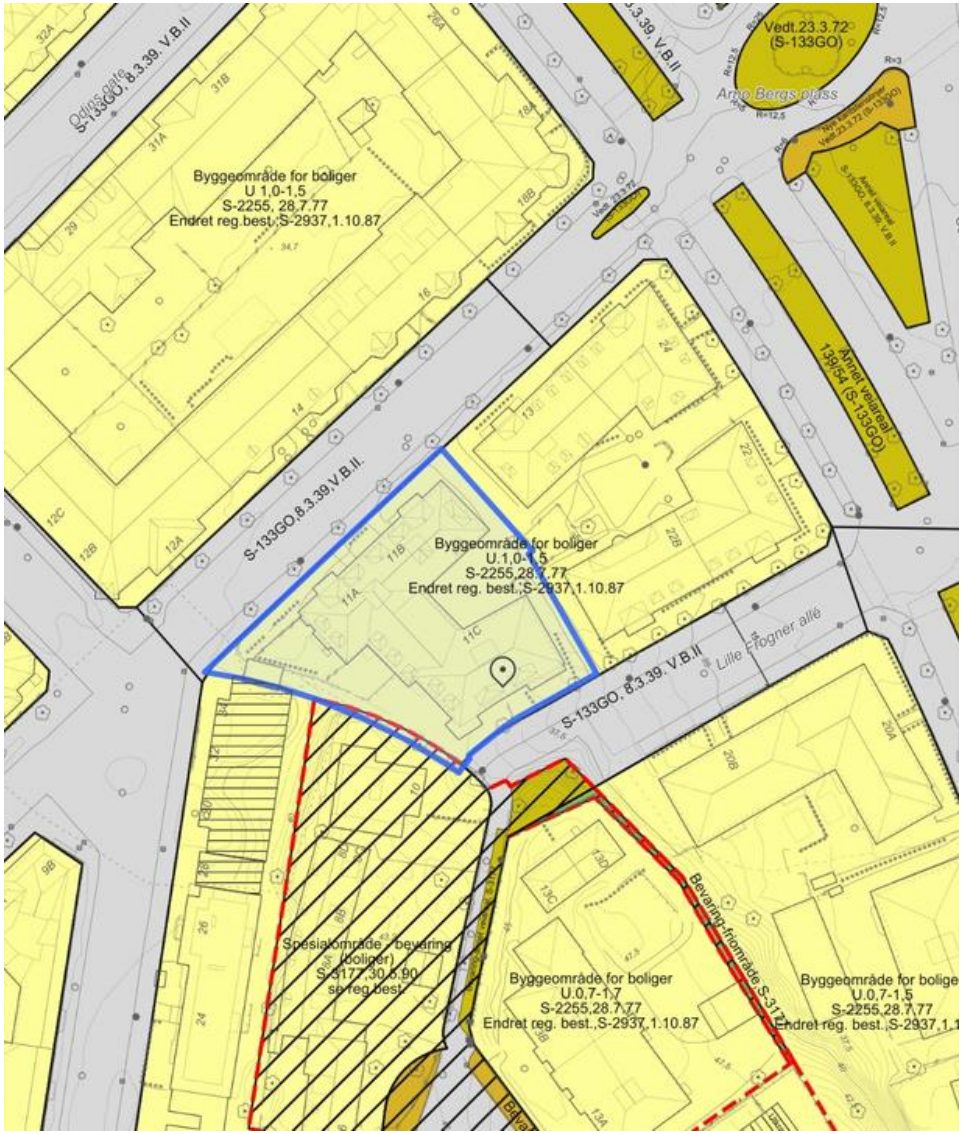
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

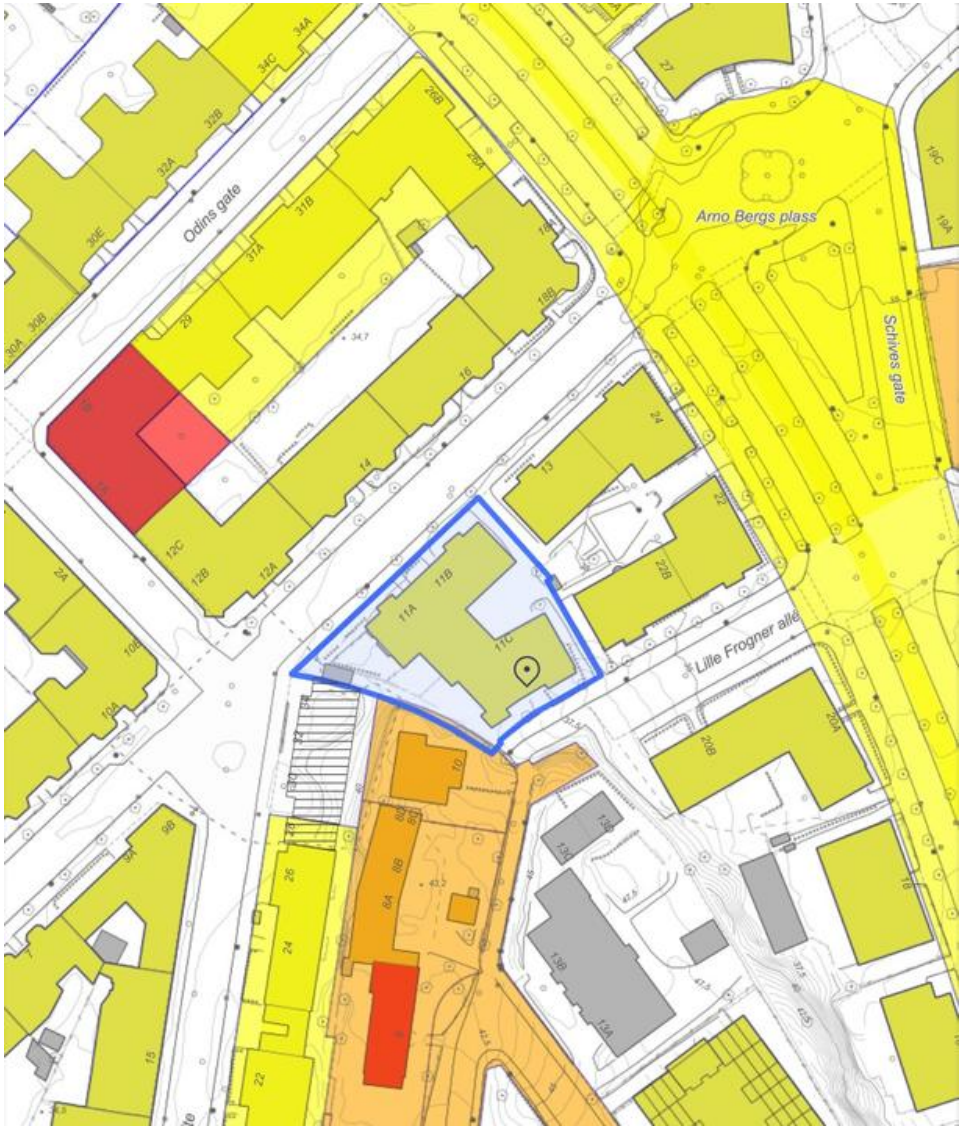
For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

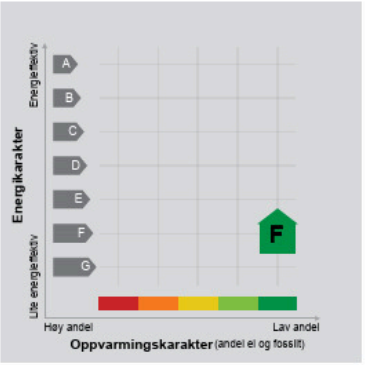
SKI. C-16. ANDVORD


Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
S-133GO,8.3.39, V.B.II
Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
S-133GO, 8.3.39, V.B.II
Lille Frøgner allé
Vedt.23.3.72
(S-133GO)
Arne Bergs plass
Annet vegareal
139/54 (S-133GO)
Spesialområde - bevaring
(boliger)
S-3177,30.6.90
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U.0,7-1,7
S-2255,28.7.77
Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
Bevaring fronmråde S-3177
Byggeområde for bolige
U.0,7-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best.,S-2937,1.1


Odins gate
Arno Bergs plass
Schives gate
Lille Frogner allé

ENERGIATTEST

Adresse	Løvenskiolds gate 11C
Postnummer	0260
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	585
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80502745
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-77562
Dato	10.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Montering tetningslister**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1933
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	95
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 7: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 10: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 20: Tiltak utendørs

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

Tiltak 21: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 22: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

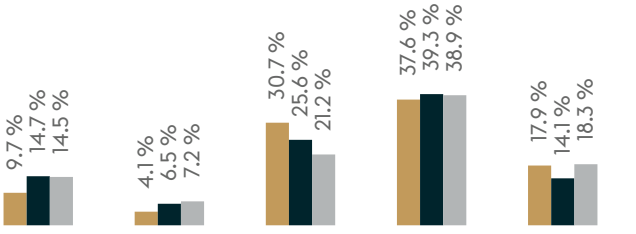
Offentlig transport

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 Frogner

Parkveien 33b, 0258 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. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre 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/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers 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 da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand 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.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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: 14-0806/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Løvenskiolds gate 11C 0264 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