NORDVIK

Løvenskiolds gate 19A

3 soverom | 145 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Løvenskiolds gate 19A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Andre vedlegg
137	Vedlegg
167	Kontaktinfo
170	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
173	Forbrukerinformasjon om budgivning
174	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.10.2026









Nøkkelinformasjon

Utsikt og solforhold i særklasse! Svært gjennomført 4-roms hjørneleilighet med heis, peis, garasje, 2 bad og vaskerom.

Prisantydning	**24 500 000,-**
Omkostninger	**613 640,-**
Totalpris	**25 115 979,-**
Fellesgjeld	**2 339,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 788,-**
BRA-i	**145 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1938**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Svært gjennomført 4-roms hjørneleilighet beliggende høyt og solrikt til på midt Briskeby. Leiligheten bærer preg av gjennomtenkte løsninger og holder en god standard med fokus på kvalitet, materialvalg og detaljer. En ettertraktet funkisgård med store vindusflater, ingen gjenboere og heis opp til 5. etasje med utsikt over Frogner og mot Holmenkollen. Ypperlige solforhold.

- Renovert i 2021 med dokumentasjon
- Foldedører ut til sydvestvendt balkong
- Støpte gulv med vannbåren gulvvarme med soneinndeling for hvert rom
- Hellimt eikeparkett i fiskebeinsmønster fra Hackwood
- HTH kjøkkeninnredning med fronter i eik og stor sosial øy
- Optimal planløsning med tre soverom, to bad og seperat vaskerom
- Det medfølger garasjeplass med elbillader i nabobyggets garasjekjeller

Planløsning


























KATE MOSS











Polert granlitt benkeplate med planlimt benkeventilator og underlimt dobbel vask fra Blanco Subline med blandebatteri fra Tapwell.





Fantastisk utsikt mot Holmenkollen.



Inngang til kjøkken fra romslig hall via smijernsdører.









Bolleservant fra Bathco og blandebatteri fra Italienske Fima.





Praktisk vaskerom med utslagsvask og nisje til vaskemaskin og tørketrommel. Alle vegger er isolert med Rockwool lydplater og dobbel gips for lydisolering.

Det tredje soverommet vender også inn mot stille bakgård og egner seg perfekt som hjemmekontor, barnerom eller gjesterom. Det er plass til seng med tilhørende soveromsmøblement.







Det er heis i bygget som tar deg trinnfritt fra gateplan og opp til leiligheten.





Flott peis som setter stemingen.



Garasjeplass nr. 10 med elbillader medfølger. Garasjeplassen befinner seg i nabobyggets garasjekjeller.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0557/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Løvenskiolds gate 19A, 0260 OSLO
Gnr 213, bnr 249, snr 16 (ideell andel 1/1) / Gnr 213, bnr 32, snr 21 (ideell andel 1/14) i Oslo kommune

Selger
Terje Bakken

Kjøpesum og omkostninger
24 500 000,- (Prisantydning)
2 339,- (Andel av fellesgjeld)
---
24 502 339,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
612 550,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
613 640,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
626 640,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
25 115 979,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
25 128 979,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 145 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 148 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 145 kvm. Entre/hall, gang, vaskerom, gjestebad/wc, kjøkken, spisestue - stue og tre soverom hvorav to soverom og hovedsoverom med omkledningsrom og eget bad/wc.
Total BRA: 145 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 3 kvm.

8. etasje:
BRA-e: 0 kvm. 1 loftsbod (gulvarealet er målt til ca 6 m². Boden er ikke måleverdig som følge av for lav takhøyde).
Total BRA: 0 kvm.

Innhold
Entre/hall, gang, vaskerom, gjestebad/wc, kjøkken, spisestue - stue og tre soverom hvorav to soverom og hovedsoverom med omkledningsrom og eget bad/wc.

Balkong på ca. 3 m² ut fra stue.
Brannbalkong ved kjøkken.
Brannbalkong ved gjestesoverom.

Leiligheten disp. 1 kjellerbod på ca. 3 m² og 1 loftsbod (gulvarealet er målt til ca 6 m²).

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Kjøkken:
Inngang til kjøkken fra romslig hall via plassbygde smijernsdører. HTH Nordic Spirit kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer inkl kaffemaskin og full size kjøl – og

fryseskap samt vinskap med 2 soner og plass til 46 flasker. Polert granlitt benkeplate med planlimt benkeventilator og underlimt dobbel vask fra Blanco Subline med blandebatteri fra Tapwell. Waterguard montert under kjøkkenbenk. Vinyl tapet fra Arte Signature med vegglamper fra Deltalights og sorte Elko Plus stikk over benk.

Stue:
Romslig stue med utgang til solrik balkong via store foldedører (2021). Original gulvstående åpen gruepeis med belyste nisjer til ved og interiørgjenstander. Stuen og kjøkkenet deles lekkert av med spile delevegg med integrert belysning.

Baderom:

Hovedbad:
Inngang fra soverom til master bad via gulv-til-tak skyvedør i frostet glass. Badet innehar egen dusj -og badekarsone med frittstående badekar med tapwell badekararmatur og innebygd regn- og hånddusj fra Italienske Fima. Plassbygget baderomsinnredning med benkeplate i mikrosement, dobbel bolleservant fra Bathco, blandebatteri fra Italienske Fima og eik underskap med belysning fra HTH. Veggmontert toalett med spyl og tørkefunksjon samt fjernkontroll. Heldekkende speil med vegglamper fra Astro Salerno og eik spilevegg med integrert LED-belysning bak badekar. SG Soft slim downlights, fuktstyrt el. Vifte og INR el. håndkletørker.

Gjestebad:
Bad med dusjnisje med innebygd regn- og hånddusj fra Italienske Fima. Plassbygget baderomsinnredning med benkeplate i mikrosement, bolleservant fra Bathco, blandebatteri fra Italienske Fima og eik underskap med belysning fra HTH. Heldekkende speil over innredning med vegglamper fra Astro Salerna. Veggmontert toalett, INR el. Håndkletørker, SG soft slim downlights og fuktstyrt el. vifte.

Vaskerom:
Vaskerom med sluk. Benkeplate med nedfelt stål utslagsvask fra HTH. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Fuktstyrt el. vifte. Fordelerskap til gjestebad og vannbåren gulvvarme med sikkerhetsutløp plassert i vaskerom.

Hovedsoverom:
Stort hovedsoverom med plassbygget walk-in og inngang til eget bad via gulv-til-tak skyvedør i frostet 8mm herdet glass. Eik spilevegg med vegglamper og bryterpanel til rommets belysning ved seng. Vannbåren gulvvarme og dobbel gips bak spilevegg for lydisolering mot nabo.

Hovedsoverom:
Stort hovedsoverom med plassbygget walk-in og inngang til eget bad via gulv-til-tak skyvedør i frostet 8mm herdet glass. Eik spilevegg med vegglamper og bryterpanel til rommets belysning ved seng. Vannbåren gulvvarme og dobbel gips bak spilevegg for lydisolering mot nabo.

Soverom II:
Leilighetens andre soverom er i god størrelse og vender inn mot rolig bakgård. Det er integrert plassbygget garderobe og god plass til dobbeltseng. Vannbåren gulvvarme og dobbel gips på vegg mot nabo.

Soverom III:
Det tredje soverommet vender også inn mot stille bakgård og egner seg perfekt som hjemmekontor. Det er videre plass til seng med møblement og har vannbåren gulvvarme.

Belysning:
Nova Life Exclusive takpendler over kjøkkenøy
Luicide Alara taklampe over spisebord.
Absinthe Block vegglamper og spotter for øvrig
Vegglamper fra Deltalights.
Innfelte downligths SG Junistar soft slim.
Delevegg med integrert belysning mellom kjøkken og stue.

Gulv:

Parkett:
Hellimt enstavs fiskebensparkett fra Hackwood 1 bis.
Sortering fra Flotte Gulv.

Fliser:
Italgraniti Silver Grain white 120x120 i hovedbad.
Italgraniti Nordic Stone Islandia 80x160 i gjestebad.
Ergon Grainstone 90x90 i hall.
Ergon Arch Copenhagen på gulv i vaskerom.

Oppbygning av gulv:
-Betongstøp/avrettingsmasse
-Varmeisolerende EPS gulvplater med slisser til vannrør og alu varmefordelingsplater
-Ullpapp skillelag
-6mm MDF lagt flytende
-Fortane elastisk spesiallim

Lister:
Spesialbygde gulvlister med integrert Elko Plus stikk i matt sort.

Garderober:
Snekkertilpasset garderobe i walk-in på hovedsov, hall og på gjestesov.

Lakkerte garderobedører fra gulv til tak.

Dører:
Listefrie peppergrå innerdører i massiv tre med Helix dørvridere.
Buster and Punch dørstoppere.
Plassbygget smijernsdør mellom hall og kjøkken.
Skyvedør i 8 mm herdet og frostet gs integrert i himling

fra hovedsoverom til bad.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og peis med innsats.

EL:
Automatsikringer. Jordfeilbryter. 40 Amp hovedsikring. Elko Plus stikkontakter og termostater.

Balkong:
Solrik balkong med utgang fra stue. Klargjort for elektrisk markise og ny belysning samt stikk på vegg.

Lydisolering:
Alle innvendige vegger samt vegg mot nabo i hovedsov og bak kjøkken og er isolert med Rockwool lyddempende plater. Det er også montert dobbel gips på veggen mot nabo i hovedsov, soverom 2, bak kjøkken og i alle vegger på vaskerom.

Standard
Leiligheten har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 11 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 23 stykk.
TG0 - 0 stykk.

Se vedlagte takst for ytterligere beskrivelse av tilstandsgrader.

Parkering
Det medfølger en garasjeplass i garasjekjeller i nabobygg med adresse Briskebyveien 74. Plassen har lader for elbil. Det betales kr. 556,- pr. mnd. i felleskostnader for denne plassen. Disse kommer i tillegg til felleskostnadene for leiligheten. Eierskap til plassen sikres ved at man eier 1/14 del av gnr. 213, bnr. 32 og snr. 21. Se vedlagte vedtekter for dette sameiet. Det legges til grunn at kjøper har satt seg inn i disse før budgivning. Det blir belastet dokumentavgift beregnet av garasjeplassens verdi ved overføring til ny eier.

Bygningssakkyndig
Stavern taksering AS v/ Eirik H. Brynhildsen

Byggemåte
Bygning trolig fundamentert til faste masser/grunn.
Betong grunnmur.
Bygning oppført med bærende konstruksjoner i mur/betong. Fasader malt.
Etasjeskillere i betong, leilighetskillevegger i mur/betong.
Saltak i betongkonstruksjon. Tak tekket med antatt takplater (ikke besiktiget).
Støpte trapper tekket med skifer i felles oppgang.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Balkong har foldedører med 2-lags glass fra 2020 og A60 35dB brannklassifisert dør mot baktrapp.
Ytterdør i tre/metall. Døren har tittehull. Skilt med opplysninger for brann og lydklasse er malt over. Døren er av samme type som dør mot baktrapp og vurderes derfor å ha tilsvarende egenskaper.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.
Utleie skal meldes skriftlig til styret ved forretningsfører. Se forøvrig vedtektene pkt. 2.3 for ytterligere bestemmelser.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². 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
Vannbåren gulvvarme tilknyttet sameiets fjernvarmetilknytning i stue, spisestue, kjøkken samt alle soverom og mellomgang. Egne soner for hvert rom (stue/spisestue og kjøkken samme sone). System og styringsenhet fra Canes. Elektriske varmekabler i hall, begge baderom og vaskerom. Vedfyring med peis.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.
Selger opplyser at strømforbruket for 2025 var på ca. kr 9400,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 788,- pr. mnd.
Inkluderer: Oppvarming via vannbåren gulvvarme, varmtvann, bredbånd, trappevask, felles forsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel og div. driftskostnader.

Fellesutgifter kr 4 691,-
Tv/bredbånd kr 628,-
Fyring kr 1 967,-
Trappevask kr 200,-
A-konto heis 302,-

Heiskostnadene avregnes hvert år.

Eiendomsskatt
Kr 7 487,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 4 804 609,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 13 292 299,- pr. 2024

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Løvenskiolds gate 19, orgnr. 992207868

Om sameiet
Sameiet Løvenskiolds gate 19 består av 24 boligseksjoner.

Kun fysiske personer kan eie seksjoner i sameiet.
Sameiet har utarbeidet en særskilt instruks for oppussing og vedlikehold.

Eiendommene Løvenskiolds gate 19 og President Harbitz' gate 25 og 27 er matrikulert som tre forskjellige eiendommer, men oppført som ett boligkompleks. Alle seksjoner av eiendommene Løvenskiolds gate 19, President Harbitz' gate 25 og President Harbitz' gate 27 i Oslo plikter å være medlem av velforeningen Løvenskiold Terrasse Velforening og er bundet av dens bestemmelser.

Vedlikeholdshistorikk i gården
2025: Inngangsdører er pusset og lakket. Murpuss på balkonger der det har sluppet er oppgradert. Byttet takvinduer på loft.
Befaring og utbedringer på tak. Møll-bekjempelse loft, Rentokil
2023: Oppgradert varmeanlegg (bytte av pumpe og ventil)
2022: Rehabilitert pipeløp i sameiet. Vaskeplass for sykler etablert i kjeller.
2021: Oppgradering oppganger: malt alle inngangsdører, postkasser, nye lamper, maling av alle vinduer utvendig mot bakgård, fuging av overlysvinduene. Malt kjellerrom. Utbedring av søppelsjakter.
2020: Taknedløp skiftet. Maling av vinduer utvendig mot gate. Grøntareal utbedret. Avløpsledninger videofotografert og renset.
2019: Murveggene i kjelleren ble malt.
2018: Søppelrom ble malt.
2016: Automatisk brannvarslingsanlegg i alle fellesarealer installert.
2015: Utgangsdører pusset opp, nye dørpumper montert.
2014: Skiftet stoppekraner varmt- og kaldtvann i kjeller. Utbedring av større taklekkasje.
2013: Tre dører i kjeller skiftet til branngodkjente dører.
2012: Renovert heis i oppgang A. Skiftet porttelefonanlegg i begge oppganger.
2011: Oppussing av begge oppganger. Montert ny belysning i oppganger, nye loftsdører, rensing av søppelsjakter og maling av søppelrom.
2010: Oppussing av fasader i bakgården.

Forretningsfører
Byggforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse, men skal meldes skriftlig til styret ved forretningsfører.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 2 339,-pr. 31.12.2025

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 67 220,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 30 462,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Gjensidige forsikring AS
Polisenr. 50989798

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 653 kvm (Eiertomt)
Adkomst fra Løvenskiolds gate via forhave til oppgangen. Heis til etasjene. Forhave med plen og hekk. Bakgård med betongdekke og sykkelparkering.

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et meget attraktivt, populært og sentralt boligområde på Frogner/Briskeby. Her har du umiddelbar nærhet til flere parkanlegg samt skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Boligstrøket består av klassiske, vakre bygårder, og har lenge vært populært grunnet flott arkitektur, nærhet til sentrum og rolige omgivelser.

Fra leiligheten er det gangavstand til hovedstadens mest populære handlegater; Bogstadveien/Hegdehaugsveien og Karl Johans gate. Her finner man velkjente butikker og kaféer, restauranter og barer. Flere dagligvarebutikker like utenfor døren, bl.a. en stor Kiwi-butikk samt Rema 1000. Ellers kort avstand til alt du kan ønske av servicetilbud. Flotte tur- og friområder, med Uranienborgparken i umiddelbar nærhet samt gangavstand til Slottsparken og Frognerparken med skulpturanlegget Vigelandsparken. Her finner man også Oslo Bymuseum, populære Frognerbadet og Frogner stadion, med fotballbane sommerstid og skøytebane vinterstid.

Meget gode trikk- og bussforbindelser i umiddelbar nærhet. Kun ca. 3 minutters gange til trikkestoppet Briskeby med avganger mot både Majorstuen og Oslo S. Også få minutters gange til holdeplassen Riddervolds plass hvor 21-bussen (Aker Brygge - Helsfyr) stopper. I tillegg få minutters gange til både Solli plass og Nationaltheatret som begge regnes som knutepunkter for offentlig kommunikasjon. Sistnevnte med både T bane, trikk, buss, tog og flytog. Leiligheten har nærhet til Uranienborg barne- og ungdomsskole. I tillegg finnes det flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Leiligheten ligger i et fantastisk område for deg som ønsker å bo svært sentralt med nærhet til det meste, men i hyggelige og rolige omgivelser.

Skoler og barnehager
Eiendommen sokner til Uranienborg skole (1.-10. klasse).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument for eiendommen, datert 25.5.1938. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov.
Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

Følgende endringer er gjort på leilighetens planløsningen uten at det er byggemeldt:
Kjøkken er flyttet ut i spisestue.
Bad i hovedsoverom er utvidet.
Bad i gang er utvidet.
Tidligere anretning er gjort om til vaskerom.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av ni piper i Løvenskiolds gate 19 A, datert 20.06.2023.
Det foreligger ferdigattest for installasjon av brannalarm i Løvenskiolds gate 19 A-B, datert 25.04.2017.

Div info:
Det foreligger godkjenning fra sameiet vedrørende etablering av vannbåren gulvvarme som er koblet til sameiets fjernvarmesystem.
Alle radiatorer ble fjernet ifm. etableringen av vannbåren gulvvarme.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig med tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Løvenskiolds gate 19B - nytt utvendig VA-anlegg
Saksnummer: 202611100
Siste dok. 01.10.2026
Status: Under behandling.

President Harbitz' gate 26 - sammenslåing av to

leiligheter og fasadeendring
Saksnummer: 202515844

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/213/249/16:
23.05.1936 - Dokumentnr: 302448 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:249
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.1936 - Dokumentnr: 302449 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:249
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.1936 - Dokumentnr: 302450 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:249
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1936 - Dokumentnr: 302627 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:249
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1936 - Dokumentnr: 306005 - Erklæring/avtale
Best om vedlikehold av varme og varmtvannsanlegg m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:249
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1937 - Dokumentnr: 300524 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:249
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1985 - Dokumentnr: 54550 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR INNTIL: NOK 20,000
MED PRIORITET
INNTIL 90% AV FØRSTE OVERDRAG SUM
SENERE INNTIL 90% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2026 - Dokumentnr: 302439 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS
Org.nr: 998 387 361
Elektronisk innsendt

06.09.1985 - Dokumentnr: 54550 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 159/2192

25.01.1988 - Dokumentnr: 5784 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/2192
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 159/2192
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 24 SEKSJONER

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

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
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 27 500,-
Nordvik Ekstra Large - Utvidet markedsføring på sosiale medier kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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 16. oktober 2026

Ansvarlig megler
Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler 2
Sebastian T. Hellner, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 45516283

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Wergelandsveien 23B
0167 OSLO
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Løvenskiolds gate 19B

Nabolaget Briskeby - vurdert av 280 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	4 min 0.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	15 min 1.1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	22 min 1.9 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	5 min 0.4 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km

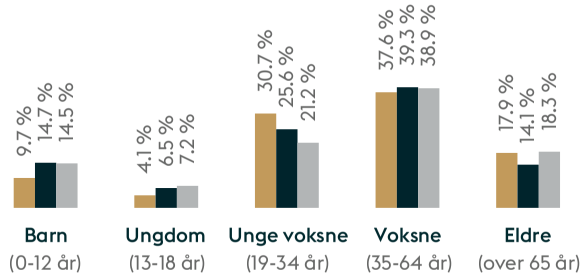
Offentlig transport

Briskeby	Linje 11	4 min 0.3 km
Elisenberg	Linje 12N	6 min 0.5 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.2 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.6 km

Barnehager

Hamna barnehage (1-5 år)	51 barn	4 min 0.3 km
Hegdehaugen barnehage (1-5 år)	39 barn	4 min 0.3 km
Fridheim barnehage (1-6 år)	74 barn	5 min 0.4 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

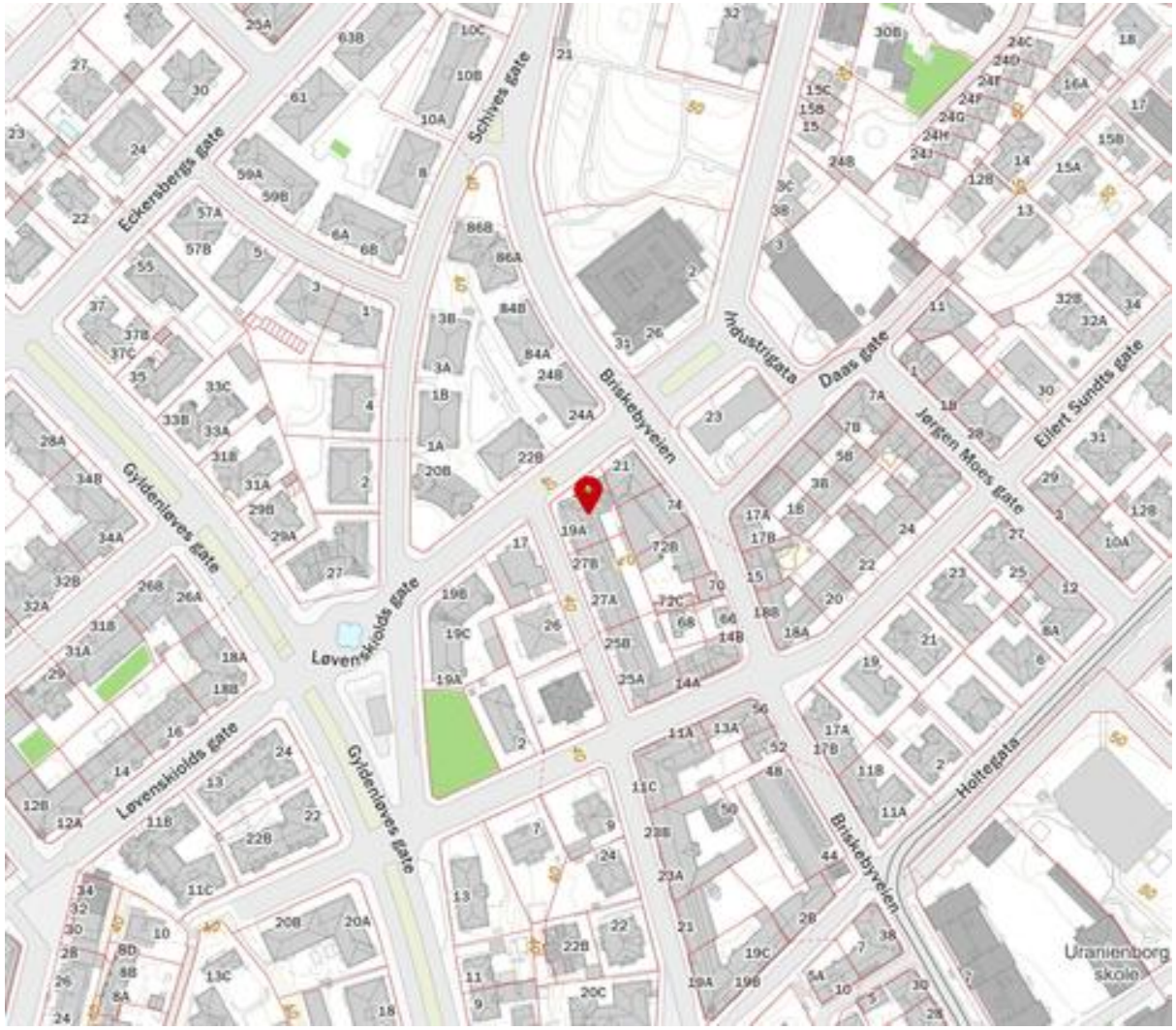
Sport

Uranienborg skole	5 min
Den tysk-norske	5 min
SATS Yoga Majorstuen	10 min
Fresh Fitness Majorstuen	10 min

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 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Løvenskiolds gate 19 A, 0260 OSLO
OSLO kommune
gnr. 213, bnr. 249, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 30.04.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2443 **Referansenummer:** MD6232

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eirik H. Brynhildsen **Vår ref:** Aurora Solbakk Andersen Sem-Johnsen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Eirik H. Brynhildsen

Uavhengig Takstingeniør

eirik@staverntaksering.no

476 22 733

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygård med fasade av pusset mur.

Leiligheten ble rehabilitert i 2021. Firma på fremviste fakturaer er Vanti AS.
Boligen har romslige rom med god takhøyde og store vindusflater som sikrer gode lysforhold.
Leiligheten ligger i 5.etg og det er heis i bygget.
Leiligheten holder høy standard med bl.a. fiskebeinsparkett og flis på gulv i alle oppholdsrom og nyoppussede vegg- og himlingsflater. Kjøkkenløsning med fronter i tre og benkeplate i stein, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. 2 Bad med varmekabler og eget vaskerom.
Boligen har mindre avvik som vi har gitt TG2 som en eventuell kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Det gjøres oppmerksom på at eldre bygg ofte kan få TG2 på enkelte bygningsdeler uten at det er nødvendig med eller mulighet for utbedrende tiltak.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Balkong har foldedører med 2-lags glass fra 2020 og A60 35dB brannklassifisert dør mot baktrapp.
Ytterdør i tre/metall. Døren har tittehull. Skilt med opplysninger for brann og lydklasse er malt over. Døren er av samme type som dør mot baktrapp og vurderes derfor å ha tilsvarende egenskaper.
Balkong ca 3,3m2 mot sydvest i betongkonstruksjon. Dekke med trebord.
Balkong har mindre avvik

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett i stue og soverom, flis i gang og bad.
Vegger: malte plater og malt mur, flis og plater på bad.
Himling: malt betong, plater på bad.

kun mindre sår/merker på overflater
Det er enkelte mindre avvik på overflater
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og peis med innsats.
Det er en vange synlig i stue og det forutsettes at det er en vange med puss på soverom. Pipen er bak skap på soverom og denne side er derfor ikke besiktiget.
Innvendig har boligen heltre fyllingsdører med demping.
Normal bruksslitasje alder i betraktning.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: faktura og bilder.
Det er fremvist dokumentasjon fra rørlegger, elektriker og membranekspressen.

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme. Fall mot sluk er målt til mindre enn 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13mm pluss oppkant.

Det er fremvist bilder fra legging av membran med oppkant membran ved dør.

Det er bom men kun for en liten del av flis, dette vurderes derfor ikke som ett avvik.
Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Plate under servant er plassbygget og har en røff overflate med noe bruksmerker som vurderes innenfor normal bruksslitasje.

En potensiell kjøper oppfordres til å selv inspisere og vurdere dette ut fra egne preferanser.
Badet har mekanisk avtrekk og tilluft under dør
Det er tatt hull i tilliggende vegg og utført fuktmåling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjonsvirke inne i vegg. resultatet er under 7% og dermed ikke målbart.

Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Bad 2
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: faktura og bilder.
Det er fremvist dokumentasjon fra rørlegger, elektriker og membranekspressen.
Veggene har fliser spiler på plater og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme. Fall mot sluk er målt til mindre enn 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 11mm pluss oppkant.
Det er fremvist bilder fra legging av membran med oppkant membran ved dør.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen samt under vask og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Plate under servant er plassbygget og har en røff overflate med noe bruksmerker som vurderes innenfor normal bruksslitasje.

En potensiell kjøper oppfordres til å selv inspisere og vurdere dette ut fra egne preferanser.
Badet har mekanisk avtrekk og tilluft under dør
Det er åpnet inspeksjonsluke i vegg og utført fuktmåling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjonsvirke inne i vegg. resultatet er under 7% og dermed ikke målbart.

Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Vaskerom
Det er fremvist dokumentasjon fra rørlegger, elektriker og membranekspressen.
Veggene har malte plater. Taket er malt. Sår på vegg vurderes under overflater generelt.
Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme. Fall mot sluk er målt til mindre enn 1:100 da deler av gulvet er tilnærmet flatt.

Beskrivelse av eiendommen

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 6mm pluss oppkant.
Det er fremvist bilder fra legging av membran med oppkant membran ved dør.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Det er tatt hull i tilliggende vegg og utført fuktmåling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjonsvirke inne i vegg. resultatet er under 7% og dermed ikke målbart.

Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med fronter i tre. Benkeplaten er av stein.
Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, vinskap, kaffemaskin, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Ventilator er integrert i platetopp. Avkast under benkeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Inntak med inspeksjonsluker på vegg.
Rør i inspeksjonsluke på bad mangler tettemuffe
Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.

Røropplegg er kun vurdert inne i leiligheten.
Periodisk mekanisk avtrekk fra bad og vaskerom. Naturlig ventilasjon forutsetter åpning av vindu.
Sentral oppvarming med vannbåren varme og tappevann
Fyrsentralen er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av boligselskapet. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Eier opplyser at det er fjernvarme
Boligen har vannbåren gulvvarme. Koblingsskap i vaskerom.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet av takstmann, så det vites ikke om de virker som de skal.

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

Rekkverk på balkong er for lavt etter dagens byggeforskrifter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

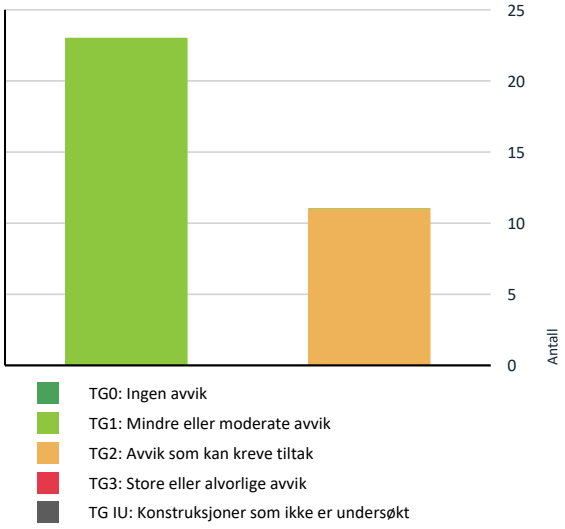
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger for takstmann, spørsmål gjeldende lovlighet vurderes av megler.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Boligen disponerer i tillegg til leiligheten boder på loft og i kjeller. Det er kun leiligheten som er inspisert og tilstandsvurdert.

Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side
Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Vinduene er godt vedlikeholdt uten vesentlige skader. Pga alder vil vinduene ha dårligere isoleringsevne enn nye vinduer og pakninger beslag og lignende har brukt opp mesteparten av sin levetid.

Noen vinduer har utvendig slitasje/ behov for overflatebehandling.

Utvendig > Dører - ytterdør Gå til side

Det er avvik:

Det er noe avflasset maling

Utvendig > Balkonger - mindre avvik Gå til side

Det er avvik:

Det er noe avflassing av puss og nedløp er provisorisk montert for balkongen over

Innvendig > Overflater - mindre avvik Gå til side

Det er avvik:

Enkelte mindre avvik på overflater som: parkett avslutning mot vegg dekkes ikke fult av list. mindre riss og sår/merker.

Tekniske installasjoner > Vannledninger - mangler tettemuffe Gå til side

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

Det er ikke montert mansjett mellom ytre og indre vannrør i inspeksjonsluke på bad. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes tilbake til koblingsskap eller til sluk.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Det er ikke ventiler for tilførsel av friskluft.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

det er noe dårligere fall enn 1:100.

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Veggen ved badekar regnes som våtsone. Veggen er med spiler og utførende opplyser at det er vannfaste plater bak spiler. Spiler og vannfaste plater som ikke er våtromsplater eller del av godkjent system regnes ikke som egnede overflater i våtsone. Det er fremvist bilder som viser at det er membran bak overflate.

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

det er noe dårligere fall enn 1:100 og deler av gulv er tilnærmet flatt.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

deler av gulvet er tilnærmet flatt

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Rekkverkshøyde er målt til 93cm. Rekkverkshøyde skal etter dagens forskrift være min 100 cm der hvor det er under 10 m høydeforskjell og min 120 cm der hvor høydeforskjell til underliggende nivå er over 10 m

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1938

Anvendelse
Benyttes som bolig

Standard
Boligen har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt

UTVENDIG

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene er godt vedlikeholdt uten vesentlige skader. Pga alder vil vinduene ha dårligere isoleringsevne enn nye vinduer og pakninger beslag og lignende har brukt opp mesteparten av sin levetid.

Noen vinduer har utvendig slitasje/ behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen større umiddelbare tiltak er påkrevd, men på grunn av alder og slitasje bør det påregnes oppgradering eller utskifting av vinduene på sikt. Noen vinduer bør males utvendig.

Konsekvensen av å ikke oppgradere er redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for at pakninger og beslag svikter, noe som kan føre til trekk, fuktinntrengning og økte vedlikeholdskostnader.





Dører

Beskrivelse

Balkong har foldedører med 2-lags glass fra 2020 og A60 35dB brannklassifisert dør mot baktrapp.

Tilstandsrapport









Dører - ytterdør

Beskrivelse

Ytterdør i tre/metall. Døren har tittehull. Skilt med opplysninger for brann og lydklasse er malt over. Døren er av samme type som dør mot baktrapp og vurderes derfor å ha tilsvarende egenskaper.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe avflasset maling

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket vurderes å være kosmetisk og har liten konsekvens utover det estetiske.

Tilstandsrapport







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong ca 3,3m2 mot sydvest i betongkonstruksjon. Dekke med trebord.



TG 2 Balkonger - mindre avvik

Beskrivelse

Balkong har mindre avvik

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe avflassing av puss og nedløp er provisorisk montert for balkongen over

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utbedres avflassing av puss, og nedløpet bør monteres forskriftsmessig for å sikre god vannavrenning.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til skader på konstruksjonen og økt risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett i stue og soverom, flis i gang og bad.
Vegger: malte plater og malt mur, flis og plater på bad.
Himling: malt betong, plater på bad.

kun mindre sår/merker på overflater

Overflater - mindre avvik

Beskrivelse

Det er enkelte mindre avvik på overflater

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

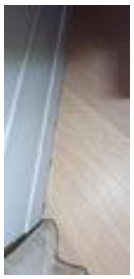
Enkelte mindre avvik på overflater som: parkett avslutning mot vegg dekkes ikke fult av list. mindre riss og sår/merker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å utbedre mindre avvik på overflater, som for eksempel å justere eller bytte lister slik at parkettavslutning mot vegg dekkes fullt ut.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er hovedsakelig kosmetisk, men det kan også føre til økt slitasje eller oppsamling av støv og smuss i åpningene.

Tilstandsrapport







Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og peis med innsats.
Det er en vange synlig i stue og det forutsettes at det er en vange med puss på soverom. Pipen er bak skap på soverom og denne side er derfor ikke besiktiget.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen heltre fyllingsdører med demping.
Normal bruksslitasje alder i betraktning.

Tilstandsrapport



VÅTROM

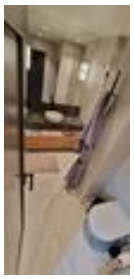
ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: faktura og bilder.
Det er fremvist dokumentasjon fra rørlegger, elektriker og membranekspressen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l





ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme. Fall mot sluk er målt til mindre enn 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13mm pluss oppkant.
Det er fremvist bilder fra legging av membran med oppkant membran ved dør.

Det er bom men kun for en liten del av flis, dette vurderes derfor ikke som ett avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

det er noe dårligere fall enn 1:100.

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Plate under servant er plassbygget og har en røff overflate med noe bruksmerker som vurderes innenfor normal bruksslitasje.

En potensiell kjøper oppfordres til å selv inspisere og vurdere dette ut fra egne preferanser.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk og tilluft under dør

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i tilliggende vegg og utført fuktmåling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i

Tilstandsrapport

konstruksjonsvirke inne i vegg. resultatet er under 7% og dermed ikke målbart.

Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: faktura og bilder.
Det er fremvist dokumentasjon fra rørlegger, elektriker og membranekspressen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l



ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser spiler på plater og malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Veggen ved badekar regnes som våtsone. Veggen er med spiler og utførende opplyser at det er vannfaste plater bak spiler. Spiler og vannfaste plater som ikke er våtromsplater eller del av godkjent system regnes ikke som egnede overflater i våtsone. Det er fremvist bilder som viser at det er membran bak overflate.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Veggen ved badekar bør utbedres med godkjente våtromsmaterialer eller på annen måte sikres mot fuktskader, for å redusere risikoen for vanninntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.
Manglende bruk av egnede materialer i våtsone medfører økt fare for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme. Fall mot sluk er målt til mindre enn 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 11mm pluss oppkant.
Det er fremvist bilder fra legging av membran med oppkant membran ved dør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

det er noe dårligere fall enn 1:100 og deler av gulv er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen samt under vask og smøremembran med dokumentert utførelse.





ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Plate under servant er plassbygget og har en røff overflate med noe bruksmerker som vurderes innenfor normal bruksslitasje.

En potensiell kjøper oppfordres til å selv inspisere og vurdere dette ut fra egne preferanser.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk og tilluft under dør

ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er åpnet inspeksjonsluke i vegg og utført fuktmåling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjonsvirke inne i vegg. resultatet er under 7% og dermed ikke målbart.

Tilstandsrapport

Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det er fremvist dokumentasjon fra rørlegger, elektriker og membranekspressen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt. Sår på vegg vurderes under overflater generelt.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme. Fall mot sluk er målt til mindre enn 1:100 da deler av gulvet er tilnærmet flatt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 6mm pluss oppkant.
Det er fremvist bilder fra legging av membran med oppkant membran ved dør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

deler av gulvet er tilnærmet flatt

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i tilliggende vegg og utført fuktmåling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjonsvirke inne i vegg. resultatet er under 7% og dermed ikke målbart.

Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med fronter i tre. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, vinskap, kaffemaskin, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator er integrert i platetopp. Avkast under benkeskap.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk direkte fra kokesonen, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Inntak med inspeksjonsluker på vegg.

Tilstandsrapport







TG 2 Vannledninger - mangler tettemuffe

Beskrivelse

Rør i inspeksjonsluke på bad mangler tettemuffe

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er ikke montert mansjett mellom ytre og indre vannrør i inspeksjonsluke på bad. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes tilbake til koblingsskap eller til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør monteres tettemuffer i enden av vareröret for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til vannskader i bygningskonstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tettemuffer er økt risiko for fuktskader dersom det oppstår lekkasje i rørsystemet.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.

Røropplegg er kun vurdert inne i leiligheten.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Beskrivelse

Periodisk mekanisk avtrekk fra bad og vaskerom. Naturlig ventilasjon forutsetter åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke ventiler for tilførsel av friskluft.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre bygg var mindre tette enn dagens bygg og ble ofte oppført uten ventiler for tilluft. Tettheten kan endre seg over tid ettersom bygget pusses opp. Når vinduer en gang skal skiftes kan det anbefales å montere vinduer med tilluftsventiler.

Manglende frisklufttilførsel kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Varmesentral

Beskrivelse

Sentral oppvarming med vannbåren varme og tappevann Fyrsentralen er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av boligselskapet. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Eier opplyser at det er fjernvarme

Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme. Koblingsskap i vaskerom.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet av takstmann, så det vites ikke om de virker som de skal.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det foreligger samsvarserklæringer for de deler av anlegget som er utført i forbindelse med renovering i 2021

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Anlegget er i hovedsak nytt 2021, automatsikringer og deler av ledningsnett kan være beholdt.

El anlegget er ved visuell vurdering i bra stand men er utenfor takstmannens fagfelt.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverk på balkong er for lavt etter dagens byggeforskrifter.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyde er målt til 93cm. Rekkverkshøyde skal etter dagens forskrift være min 100 cm der hvor det er under 10 m høydeforskjell og min 120 cm der hvor høydeforskjell til underliggende nivå er over 10 m

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Selv om det ikke er krav til utbedring kan det anbefales å forhøye rekkverkene i bygget til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten for brukerne. Lav rekkverkshøyde øker faren for personskade, spesielt for barn og eldre.

Anbefalt tiltak vil påvirke fasadens fremtoning og kan kun utføres i samråd med boligselskapet/kommune.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

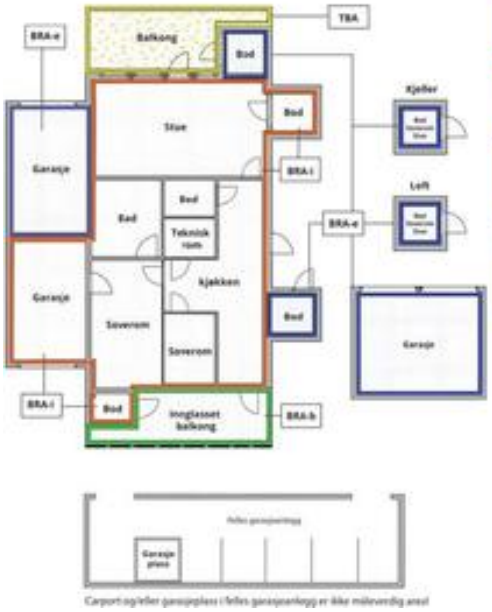
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	145			145	3
Loft					
Kjeller		3		3	
SUM	**145**	**3**			**3**
SUM BRA	**148**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, bad 2, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken		
Loft		Bod (ikke målbar)	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal, tekniske foringer på bad/vaskerom tas med i internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet og dette kan påvirke boligens BRA.

Deler av etg med skråtak som er utenfor høyde 1.9m + 60cm er medtatt som areal med lav himlings høyde. Rom som ikke har 1,9m høyde i 60 cm bredde er ikke målbare.
Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

Bod på loft er ikke målbar og tas derfor ikke med i arealoppsett. Gulvarealet er målt til ca 6m2.

Det er målt 259 cm takhøyde i stue.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger for takstmann, spørsmål gjeldende lovlighet vurderes av megler.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Eirik H. Brynhildsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	249		16		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Løvenskiolds gate 19 A

Hjemmelshaver
Bakken Terje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende meget sentralt og attraktivt til på Briskeby i bydel Frogner. Leiligheten har en etterspurt beliggenhet med gangavstand til "alt" bydelen har å by på. . Det er heis til etasjeplan, og finværsdagene kan nytes på en sydvestvendt balkong som har utsikt mot Frogner.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Henrik Ibsens gate til Inkognitogata i Frogner. Ta Colbjørnsens gate, Skovveien og Briskebyveien til Løvenskiolds gate i Majorstuen. Løvenskiolds gate 19A

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/MD6232

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Terje Bakken	9578-5998-4-792633	2026-10-05 09:27:13

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
5. okt. 2026

Oppdragsnummer
14-0557/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Løvenskiolds gate 19A, 0260 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Terje Bakken

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 1
Forsikret i: DnB

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: Se tilstands rapport

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se tilstands rapport

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se tilstands rapport

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se tilstands rapport

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se tilstands rapport

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se tilstands rapport

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se tilstands rapport

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Se tilstands rapport

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se tilstands rapport

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: 14-0557/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Terje Bakken	**2026-10-05**

Identifikasjon

Terje Bakken

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

enova

Energiattest



Adresse **Løvenskiolds gate 19A, 0260 OSLO**	
Dato for energimerking **13.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-295267**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80511086**
Gårdsnummer **213**	Bruksnummer **249**
Seksjonsnummer **21**	Bruksenhetsnummer **H0502**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1938**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **145,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **145,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **191,61 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **191,61 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 903 kWh**



Løvenskiolds gate 19A, 0260 OSLO

Detaljering

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



Løvenskiolds gate 19A, 0260 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: 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 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: 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 26: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Likelydende brev
til seksjonseierne i
Sameiet Løvenskiolds gate 19

Deres ref.: Vår ref.: 502.01 Dato: 29. april 2026

Sameiet Løvenskiolds gate 19 – årsmøte

Det innkalles med dette til årsmøte i Sameiet Løvenskiolds gate 19

Tid: Torsdag 7. mai 2026 kl. 18.00

Sted: Hos Olav Økern i Løvenskiolds gate 19A, 1. etasje

Saksliste:

1. Konstituering av møtet
   - Registrering av stemmeberettigede
   - valg av møteleder og referent
   - valg av 1 person til å undertegne protokollen sammen med møteleder
2. Regnskap 2025 – Sameiet Løvenskiolds gate 19
3. Årsberetning 2025 – Sameiet Løvenskiolds gate 19
4. Revisors beretning 2025
5. Budsjett 2026 – Sameiet Løvenskiolds gate 19, til orientering
6. Regnskap 2025 – Løvenskiold Terrasse Vel
7. Årsberetning 2025 – Løvenskiold Terrasse Vel
8. Budsjett 2026 – Løvenskiold Terrasse vel, til orientering
9. Parkering eller annen bruk av bakgården
10. Bruk av vår ene parkeringsplass
11. Gjennomgang av veileder ved omgjøring og byggeprosjekt som er sendt ut
12. HMS
13. Telia avtale – utgår i år – gå over til avtale om kun fiber uten TV?
14. Styrehonorar, kr 20.000, - + arbeidsgiveravgift til intern fordeling i styret
15. Valg
    Styremedlemmene Irene Wahlqvist og Selina Grythe er på valg.
    Det skal da velges to styremedlemmer for to år.

    Styret i sameiet foreslår følgende ny sammensetning av styre:
    Styremedlem og styreleder Olav Økern (ikke på valg, valgt til 2027)
    Styremedlemmene Selina Grythe og Irene Wahlquist – gjenvelges for to år, fram til 2028
    Varamedlem Nor Torp (ikke på valg, valgt til 2027)

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Med vennlig hilsen

Atle Hjertner
EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg:
Årsregnskap 2025 – Sameiet Løvenskiolds gate 19
Årsberetning 2025 – Sameiet Løvenskiolds gate 19
Revisors beretning – Sameiet Løvenskiolds gate 19
Budsjett 2026 – Sameiet Løvenskiolds gate 19
Årsregnskap 2025 – Løvenskiold Terrasse Vel
Årsberetning 2025 – Løvenskiold Terrasse Vel
Budsjett 2026 – Løvenskiold Terrasse Vel
Fullmakts blankett

SAMEIET LØVENSKIOLDSGATE 19

Årsrapport 2025

Regnskap
Styrets beretning
Revisjonsberetning

Oslo, april 2026

Sameiet Løvenskioldsgate 19

Resultatregnskap pr. 31.12.25

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Til dekning av fellesutgifter		710 208	710 208	657 600	657 600
Til dekning av fyringsutgifter		395 508	395 500	418 752	418 800
Til dekning av Kabel-tv		160 824	155 000	142 692	143 000
Til dekning av trappevask		53 280	53 280	50 400	52 000
Andre driftsinntekter		-	-	-	-
Sum inntekter		**1 319 820**	**1 313 988**	**1 269 444**	**1 271 400**
UTGIFTER					
Driftskostnader					
Andel driftskostnader - vel		89 640	90 000	89 640	90 000
Andel driftkostnader - fjernvarme		395 536	395 500	418 802	418 800
Lønnskostnader	1	22 820	23 000	22 820	23 000
Nettleie/strøm	2	12 529	15 000	10 929	15 000
Kommunale avgifter		292 878	290 000	254 035	245 000
Renhold		47 872	45 280	39 870	44 000
Matteleie		5 238	8 000	6 268	8 000
Alarmkostnader		-	-	6 310	-
Serviceavtale		-	8 000	6 498	8 000
Småanskaffelser	3	13 112	5 000	2 379	-
Reparasjon og vedlikehold	4	72 572	75 000	47 665	75 000
Vedl grøntanlegg		-	10 000	4 563	15 000
Revisjonshonorar	1	15 313	15 000	18 579	20 000
Regnskaps- og forretningsførsel	1	32 650	34 000	31 894	33 000
Kabel-tv		160 918	155 000	150 927	149 000
Kontingent HL		2 200	2 000	2 130	2 000
Forsikringspremie		140 632	140 000	126 917	127 000
Andre kostnader	5	4 316	5 000	3 605	5 000
Sum driftskostnader		1 308 225	1 315 780	1 243 830	1 277 800
Andre finansinntekter					
Kundeutbytte Gjensidige		13 869	13 000	12 564	10 000
Renteinntekter		10 148	-	844	-
Andre finanskostnader		(5 151)	(5 000)	(4 683)	(5 000)
Driftsresultat		30 462	6 208	34 339	(1 400)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/899ea059-f049-4dfe-82ee-cd49a48b1295

visma sign
www.vismasign.com

Sameiet Løvenskioldsgate 19

Balanse pr. 31.12.25

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		34 533	5 944
Forskuddsbetalte kostnader		45 202	38 725
Sum fordringer		**79 734**	**44 669**
Kontanter, bankinnskudd og lignende			
Driftskonto, DnB - 1503.02.55841		187 590	227 031
Plasseringskonto		310 992	300 844
Sum bankinnskudd		**498 583**	**527 874**
Sum omløpsmidler		**578 317**	**572 544**
Sum eiendeler		**578 317**	**572 544**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Fri egenkapital		515 990	481 651
Periodens resultat		30 462	34 339
Sum egenkapital		**546 452**	**515 990**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Tilgodehavende seksjonseiere/forskuddsbetalt		30 702	49 067
Leverandørgjeld		1 164	7 487
Sum kortsiktig gjeld		**31 866**	**56 554**
Sum egenkapital og gjeld		**578 317**	**572 544**

Oslo,
for styret i
Sameiet Løvenskioldsgate 19

Olav Økern (s)

Selina A. Grythe (s)

Irene Wahlqvist (s)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/899ea059-f049-4dfe-82ee-cd49a48b1295

visma sign
www.vismasign.com

Sameiet Løvenskioldsgate 19
Noter til regnskap pr. 31.12.2025

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

a) Driftsinntekter
Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

d) Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Ansatte, godtgjørelser mv.

Gjennomsnittlig antall årsverk	0

Selskapet er et sameie og faller derfor ikke inn under kravene om obligatorisk tjenestepensjon

Note 1 - Ytelser til ledelse m.v.

Styrehonorar	20 000
Arbeidsgiveravgift av styrehonorar	2 820
Revisjonskostnader	15 313
Honorar forretnings-/regnskapsførsel	32 650

Note 2 - Nettleie/strøm

Nettleie/strøm, jan-des 2025	13 516
Strømstøtte, jan-des 2025	(987)
Sum	**12 529**

Note 3 - Småanskaffelser

Diverse utlegg, styreleder (2024)	3 104
Sdiverse utlegg, styreleder (2025)	3 546
Innkjøp til dugnad	4 736
Klesmøllfelle	967
P-skilt	759
Sum	**13 112**

Note 4 - Reparasjon og vedlikehold

Elektriker, strømbrudd	8 725
Bekjempelse av klesmøll på loft	35 375
Møllbehandling av bod	2 947
Innsetting av to takvinduer	25 525
Sum	**72 572**

Note 5 - Andre kostnader

Domenefornyelse	2 059
Lisens låssystem	2 020
Porto/kopiering/VismaSign	237
Sum	**4 316**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/899ea059-f049-4dfe-82ee-cd49a48b1295
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

Irene Wahlqvist
aceab9d9-2ae7-4f49-9c51-8d25a062d5cd 2026-03-23 10:24:27 UTC +02:00
BankID - 387df003-0d91-4b1e-91a6-99b0ff9463d8 - NO

Olav Økern
7b9af4fe-cbf5-42bf-b7a2-09bf2a6b7cb4 - 2026-03-23 17:57:40 UTC +02:00
BankID - 5f492bf2-da9c-4b2a-8a99-30b7956fcf54 - NO

Selina Alexandra Grythe
3bcbaeb4-0390-495d-bdd0-7b1ae8397a8d - 2026-03-23 22:51:29 UTC +02:00
BankID - cde52ea2-9219-4fc7-93db-c6c0acbcb9db - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/899ea059-f049-4dfe-82ee-cd49a48b1295

visma sign
www.vismasign.com

Sameiet Løvenskiolds gate 19 – Årsberetning 2025

Administrasjon
Sameiet består av 24 boligseksjoner. Driften av sameiet reguleres av eierseksjonsloven av 23. mai 1997 og sameiets vedtekter.

Styret har fra årsmøtet i 2024 bestått av; Olav Økern (leder), Selina Grythe, Irene Whalqvist, med Nor Christian Torp som varamedlem.

Det har i 2025 vært avholdt i alt to fysiske styremøter. I tillegg har styret hatt en korrespondanse via e-post og telefon - flere saker er avgjort på den måten.

Sameiets forretningsfører er Byggforvaltning AS ved Atle Hjertner, mens Insignis AS er valgt som revisor.

Sameiet er medlem av Huseiernes Landsforbund.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet er positiv til likestilling, og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Sameiet er tilknyttet fjernvarme fra Hafslund, og forurenser ikke det ytre miljø.

Løvenskiold Terrasse vel
Vårt sameiet sammen med President Harbitz gate 25 og 27, utgjør et vel (Løvenskiolds Terrasse Vel), som løser felles oppgaver som fjernvarme, vaktmester, trappevask og andre forhold som vedrører hele gården.

Styrene i de tre sameiene utgjør styret i vellet. Styrelederne i de tre sameiene utgjør et arbeidsutvalget som forestår det løpende arbeidet med felles oppgaver, inkludert vaktmester, renovasjon, felles vedlikehold og andre felles oppgaver.

Regnskap
Regnskapet for 2025 er satt opp med den samme utforming som i 2024 ved at alle inntektene er fordelt i henhold til inntektskonto.

Inntekter
De samlede driftsinntektene i 2025 utgjorde 1 319 820 kroner, som er i tråd med budsjett og 50 376 kroner høyere enn 2024.

Inntektene i regnskapet for fjernvarme er på 395 508 kroner som innbetales fra seksjonseierne, og betales videre til vellet som mottar faktura fra leverandør. Vi får dermed dette både som en inntekt og utgift i vårt regnskap. Beløpet er ca. kr. 23.000,- lavere enn i 2024, og i henhold til budsjett.

Kostnader
Driftskostnadene i 2025 var til sammen 1 308 225 kr som er ca. 7 500 kr under budsjettet, og ca 64 000 kr høyere enn i 2024.

De største utgiftspostene i år var: fjernvarme, kommunale avgifter, kabel-tv og forsikringspremie, samlet ca 75% av utgiftene.

Resultat
Årets resultat viser at sameiet fikk et overskudd på 30 462 kroner for regnskapsåret 2025.

Ved årsskiftet hadde sameiet en egenkapital 546 452 kroner.

Styret er av den oppfatning at sameiets økonomiske situasjon fortsatt er tilfredsstillende. På grunn av fremtidig vedlikeholdsbehov er det viktig å ha en god egenkapital. Sameiet har nå en egenkapital som er tilstrekkelig både til å ha løpende likviditet, og midler tilgjengelig i tilfelle uforutsette utgifter.

Oppgradering og vedlikehold

2025

Inngangsdører er pusset ned og lakkert. Det anbefales lakkering hvert andre år, slipper da pussing som er fordyrende. Til info; viste det seg å være flotte teakdører når de ble pusset ned.

Gjennomført murpussing på balkonger der murpussen hadde sluppet.

Hafslund sin veksler på fjernvarme gikk i stykker dette medførte for høy varme og trykk inn på våre anlegg. For LG19 sin del ble det ikke skader, kun for de andre vellene. Alt er nå rettet opp og ny varmeveksler er montert. Hafslund dekket tilnærmet alt.

Ikke så lenge etter hendelsen med varmeveksleren, var det en ny feil som førte til at vi kun fikk kaldt vann. Dette viste seg å være kontrolleren til Hafslund, denne ble byttet og alt virker som det skal. Hafslund dekket alt. Tommel opp for responstid til Hafslund, under en time, standardisert utstyr – ferdig byttet i løpet av 30minutter. Alltid viktig å vite om det er Hafslund, eller vår sin side det er feil – falsk uttrykning for Hafslund faktureres med ca kr 10.000,-

Heis, dør er justert da den gikk tregt.

Fikk noen mindre avvik fra heiskontrollen, er utbedret av Kone ved siste servicebesøk.

Takvinduene på begge loft har vært i svært dårlig forfatning, de er nå byttet.

I 2023/ 2024 var det gjort befaringer av tak. Det kom opp en tiltaksliste, denne har nå blitt utført. Det ble funnet noen mindre andre avvik som vi får utført i 2025.

Møll utbruddet på loft, har alle gjort en stor innsats for å bekjempe ved å rydde bodene sine. Vi har også hatt Rentokil inne i alle boder for rengjøring, og påsmøring av middel.

Lås firma ble kontaktet for å skifte dørpumper da det til tider er utfordringer med at ytterdører ikke lukker ordentlig. Montør kalte våre dørpumper for «Rolls Royce» så bytte ville ikke hjelpe. Han gjorde justeringer på dør, og pumpe – ser pr nå ut til å fungere ok.

2023
I 2023 har varmeanlegget blitt oppgradert. Det har blitt byttet pumpe og ventil. På denne måten er varmeanlegget mer stabilt inn i neste vinter. Oppgraderingen ble gjort i samarbeid med Løvenskiold Terrasse vel og total kostnad ble kr 105 428 som ble finansiert av LTV.

Det har også blitt inngått en ny avtale med Telia om leveranse av TV og internett. Avtalen gjelder for tre nye år. Den nye avtalen tilbyr abonnement for samme pris, men med høyere grunnhastighet for internett.

Etter tilbakemeldinger fra seksjonseiere i A-oppgangen har det blitt skiftet låsesylinder for hoveddøren i A-oppgangen. Det har ikke vært behov for å gjøre tilsvarende utskiftning i B-oppgangen.

I vinter ble det meldt om utbrudd av møll på loftet. Dette har vært ettergått av fagfolk som har satt opp feller og gitt råd for videre behandling av møll.

Det har også dette året vært gjort undersøkelser av taket for å vurdere om det er behov for å gjøre utbedringer på deler av taket. Her er vi i gang med å hente inn flere vurderinger og tilbud på pris.

2022
I det siste året har vi rehabilitert alle pipeløpene etter pålegge fra kommunen. Dette har vært et stort arbeid som har ligget over oss lenge, og som nå er gjennomført. Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte i september 2022, hvor tiltaket ble vedtatt. Total kostnad ble kr 700.000 som ble finansiert med kr 300.000 fra egenkapital og resten kr 400.000 med innskudd fra andelseierne. Innskuddene ble fordelt etter sameiebrøken. Vaskeplass for sykler i kjelleren begynner å ta form etter stor innsats fra Are Laugen. Det har vært avdekket noen usikrede innganger (luftekanaler) som har gitt rotter tilgang til kjelleren. Disse kanalene er blitt tettet.

2021
I 2021 har det vært gjennomført flere store oppgradering og vedlikeholdsarbeider. De største er: oppussing av oppgangene inkluderte maling av alle inngangsdørene, postkasser, nye lamper, maling av alle vinduer utvendig mot bakgård, nytt låssystem og fuging av overlysvinduene. I tillegg har vi fått malt kjellerrommene, samt ryddet og fjernet den gamle klesrullen. Alle nedløpene ble skiftet i fjor og alle takrenner ettersett.

Særlig i oppgang B har det vært et problem med vond lukt pga. utette luker til søppelsjaktene. Alle disse lukene i begge oppgangen er utbedret og skal nå være tette.

Styret arbeider aktivt for å holde kostnadene nede, blant annet ved alltid å innhente minst to anbud på større arbeider. Samtidig ser vi fordelen av å benytte en del faste fagfolk, blant rørlegger, elektriker og gartner.

2020
Det har vært gjennomført en del oppgradering og vedlikehold i løpet av året. Den største jobben har vært maling av alle vinder utvendig mot gaten. I samme omgang ble noe råteskader på vinduer og noe mindre fasadeskader utbedre, samt noen vannbrett under vinduer ble reparert. En del av grøntarealet er oppgradert. Dørpumpene ble ettersett og juster. Alle avløpsledninger ble videofotografert og renset. Det ble konstatert en del groing i rørene under bakken (utenfor gården). Dette må kanskje utbedres på sikt.

Fremtidig oppgradering og vedlikehold.
Det ble i 2018 engasjert en takstmann til å lage en samlet vedlikeholdsplan for hele eiendommen som også omfatter President Harbitz gate 25 og 27. Denne rapporten ligger til grunn for det videre vedlikeholdsarbeidet. De største oppgavene knytter seg til nedløp, vinduer, fasade og tak.

Nedløp, vinduer og fasade er utbedret.

Taket kan bli en større jobb. Styret har i 2020 gjennomført befaring med flere firmaer. Konklusjonen er at taket foreløpig er tilfredsstillende, men vi må være obs dersom det kommer vannlekkasjer på loft. Glassfeltene har lekket vann i flere år. Tilbud på utskiftning

var på over kr 300 000. Styret besluttet i første omgang gjøre en utbedring av eksisterende for å se om dette holder. Kostandene til dette ble ca. kr 30.000.

Vi har fått tilbud på utbedring av pipeløpene. Dette er svært høyt kr. 500.000. Styret har igjen undersøkt saken og det foreligger ikke noe formelt pålegg om utbedring. I denne situasjonen anser styret det ikke forsvarlig å foreta en større utbedring.

Det er ikke planlagt noen større oppussing eller vedlikehold i 2022.

Soilrørene (avløp) har enkelte svakheter og holdes under observasjon.

2019
En del mindre løpende vedlikehold er utført. Mange ventiler og radiatorer ble skiftet i regi av sameiet, på den enkelte seksjonseiers regning. Murveggene i kjelleren ble malt. Det ble satt inn ekstra elektrisk vifte i kjelleren for å redusere fuktighet.

2018
Begge søppelrommene ble malt. Noe mindre løpende vedlikeholdsarbeider er utført.

2017
Det ble gjennomført en del mindre vedlikehold- og reparasjonsarbeider.

2016
Det installert automatisk brannvarslingsanlegg i alle fellesarealer. Det ble gjennomført videokontroll av alle pipeløp som avdekket et utbedringsbehov.

2015
Utgangsdører pusset opp og nye dørpumper montert.

2014
Utskifting av stoppekraner for varmt- og kaldtvann i kjelleren.
Utbedring av større taklekkasje.
Oppgradering av deler av grøntareal.

2013
Tre dører i kjelleren er skiftet til branngodkjente dører.

2012
Renovert heisen i oppgang A.
Skiftet porttelefonanlegg i begge oppganger.

2011
Oppussing av begge oppgangene.
Montering av ny belysning i begge oppganger.
Utskifting av loftsdører.
Rensing av søppelsjaktene og maling av søppelrom i kjelleren.

2010
Oppussing av fasader i bakgården.

Annet;

Fjernvarme
Kostnadene til fjernvarme har økt betydelig og utgjør en stor del av felleskostnadene som fordeles per kvm.

Styret vurderer ulike tiltak for å forsøke å redusere disse kostnadene, herunder innsetting av individuelle målere. En del leiligheter har radiatorer med gamle termostater som ikke regulerer effektivt. I enkelte tilfeller kan det være aktuelt å skifte ut termostater på radiatorene. Dette er den enkelte sameiers ansvar.

Kortidsutleie
Det har ikke vært registrert noen vesentlig problemer knyttet til korttidsutleie i 2021. Styret minner om at adgangen til korttidsutleie er begrenset iht sameiets vedtekter og eierseksjonsloven.

Forsikring
Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring AS. Den enkelte seksjonseier/beboer er selv ansvarlig for å ha innboforsikring. Skader som vedrører sameiets felles forsikring og skader som kan påvirke bygningen eller naboer, må meldes styret.

Kjellerrom
Fellesvaskeriet i kjelleren er avviklet. Et rom er leid ut til en beboer etter er åpent tilbud til alle. Leieavtalen er inngått for tre år hvor leietaker også betaler strømutgifter.

Øvrige kjellerrom er pusset og skal gi plass til sykler, inkludert vaskeplass.

Boder
Alle bodene i kjelleren er talt opp, merket med nummer og hvem som disponerer hvilken bod. Enkelte boder har vært disponert av personer som ikke lengre bor i sameiet. Disse bodene er nå tømt. De ledig bodene ble utlyst med tilbud til alle beboere. Alle som meldte interesse fikk tilbud om å leie ekstra bod. Det er inngått skriftlig låneavtale for disse bodene.

Trivselstiltak
Det er kjøpt inn blomster/potter til begge inngangene. Det er kjøpt inn feiekost og isskrape til begge inngangene. Dette kan stelles/benyttes av alle for å øke trivselen i sameiet.

Brannsikringsutstyr
Sameiet har et felle brannvarslingsanlegg med følere i trappeoppgangene i alle etasjer, samt kjeller og loft. Det skal være installert røykvarsler og brannslokningsapparat/brannslange i alle leiligheter. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er på plass og at det fungerer.

Branninstruks er også slått opp i begge oppgangene.

Det er tidligere gjennomført opplæring og test av nytt brannvarslingsanlegg.
Betjeningsveiledning er hengt opp ved panelene i begge oppganger. Det foretas årlig test og kontroll av anlegget fra leverandøren.

Heis
Heisen i 19 A er følsom og er kun til persontransport. Vi har vedlikeholdsavtale med Kone som gjennomfører regelmessig ettersyn.

Annet
Ved rehabilitering av leiligheter oppfordres beboere til å skifte ut soilrørene i sin leilighet, samt montere rør-i-rør og lekkasjealarm og komfyrvakt.

Sameiet har avtale med Anticimex som har montert bokser med åte som kontrolleres hvert

kvartal.

Avtalen med Rene Trapper for trappevask er videreført. Vaktmester ble skiftet ut i 2018.

Fortsatt drift
Årsregnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

Oslo, 21.04.2026

Olav Økern (leder)	Irene Whalqvist	Selina Grythe

INSIGNIS

BankID Signing
Henning Nilsen
2026-03-24

Til årsmøte i Sameiet Løvenskiolds gate 19

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Løvenskiolds gate 19 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 30 462. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

BankID Signing
Henning Nilsen
2026-03-24

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

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

Oslo, 24 mars 2026
Insignis AS

(elektronisk signert)

Henning Nilsen
statsautorisert revisor

Sameiet Løvenskiolds gate 19

Driftsbudsjett 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025	Budsjett 2025
	INNTEKTER			
3610	Fellesutgifter	776 000	710 208	710 208
3615	Fyring (fjernvarme)	326 000	395 508	395 500
3640	TV / Internett	181 000	160 824	155 000
3670	Renhold	57 000	53 280	53 280
3700	Andre driftsinntekter	-	-	-
	Sum inntekter	**1 340 000**	**1 319 820**	**1 313 988**
	UTGIFTER			
	Driftskostnader			
6395	Andel driftskostnader - vel	90 000	89 640	90 000
6393	Andel driftkostnader - fjernvarme	326 000	395 536	395 500
5310	Styrehonorar + aga	23 000	22 820	23 000
6250	Nettleie/strøm, fellesområder	15 000	12 529	15 000
6320	Kommunale avgifter	302 000	292 878	290 000
6360	Renhold	57 000	47 872	45 280
6365	Matteleie	-	5 238	8 000
6530	Serviceavtaler	8 000	-	8 000
6590	Småanskaffelser	15 000	13 112	5 000
6600	Reparasjon og vedlikehold	105 000	72 572	75 000
6640	Vedl grøntanlegg	10 000	-	10 000
6700	Revisjonshonorar	17 000	15 313	15 000
6710	Regnskaps- og forretningsførsel	35 000	32 650	34 000
6990	TV / Internett	181 000	160 918	155 000
7400	Kontingent HL	3 000	2 200	2 000
7510	Forsikringspremie	158 000	140 632	140 000
7790	Andre kostnader	5 000	4 316	5 000
	Sum driftskostnader	1 350 000	1 308 225	1 315 780
8050	Renteinntekter	15 000	24 017	13 000
8190	Andre finanskostnader	(5 000)	(5 151)	(5 000)
	Periodens resultat	-	30 462	6 208

Budsjettet er satt opp med:

Renhold kr 200,- per enhet for 2026
TV / Internett til kr 628,- per enhet for 2026
Brenselskostnader til kr 14,- per netto kvm for 2026
Øvrige felleskostnader til kr 29,50 per brutto kvm for 2026

LØVENSKIOLD TERRASSE VEL

Årsrapport 2025

Årsregnskap
Styrets beretning

Oslo, april 2026

Løvenskiold Terrasse Vel

Resultatregnskap pr. 31.12.25

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
INNTEKTER			
Løvenskioldsgate 19 (L19)		89 640	89 640
Løvenskioldsgate 19 (L19)		395 536	418 802
President Harbitz gate 25 (PH25)		109 890	109 890
President Harbitz gate 25 (PH25)		484 459	512 957
President Harbitz gate 27 (PH27)		100 470	100 470
President Harbitz gate 27 (PH27)		440 681	466 603
Andre driftsinntekter		-	-
Sum inntekter		**1 620 676**	**1 698 362**
UTGIFTER			
Lønnsutgifter			
Lønn		-	-
Feriepenger		-	-
Arbeidsgiveravgift		-	-
Sum lønnsutgifter		-	-
Driftsutgifter			
Nettleie/strøm		11 200	11 947
Fjernvarme	1	993 681	1 139 776
Reparasjon/vedlikehold fyranlegg	2	29 289	97 119
Skadedyrservice		19 705	18 597
Avfallscontainer		5 721	7 970
Egenandel forsikring		24 000	-
Reparasjon/vedlikehold	3	77 643	50 411
Vedlikehold uteområder		-	25 385
Vaktmestertjeneste		157 963	151 161
Forretningsførsel		12 345	12 060
Regnskapsførsel		37 280	36 420
Andre kostnader	4	6 729	5 023
Sum kostnader		1 375 556	1 555 869
Renteinntekter		1 973	-
Andre finanskostnader		(112)	(124)
Årsresultat		246 980	142 370

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/5d33d07f-5f6f-4e54-b965-3af568e88f93

visma sign
www.vismasign.com

Løvenskiold Terrasse Vel

Balanse pr. 31.12.25

		Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer		-	-
Sum fordringer		-	-
Kontanter, bankinnskudd og lignende			
Plasseringskonto DNB		1 001 973	-
Driftskonto, DnB - 1503.02.55892		266 750	1 011 556
Sum bankinnskudd		**1 268 723**	**1 011 556**
Sum omløpsmidler		**1 268 723**	**1 011 556**
Sum eiendeler		**1 268 723**	**1 011 556**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Fri egenkapital		843 869	701 499
Periodens resultat		246 980	142 370
Sum egenkapital		**1 090 850**	**843 869**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Sameiet PH25 (forsikringsoppgjør)		9 941	
Gjensidige Forsikring ASA (forsikringsoppgjør)		63 824	
Leverandørgjeld	5	104 109	167 687
Sum kortsiktig gjeld		**177 874**	**167 687**
Sum egenkapital og gjeld		**1 268 723**	**1 011 556**

Oslo, 25. februar 2026
for styret i
Løvenskiold Terrasse Velforening

Eirik Namli (s) Svein Strømnes (s) Olav Økern (s)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/5d33d07f-5f6f-4e54-b965-3af568e88f93
visma sign
www.vismasign.com

Løvenskiold Terrasse Vel
Noter til regnskap pr. 31.12.2025

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

a) Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

d) Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Ansatte, godtgjørelser mv.

Gjennomsnittlig antall årsverk	**0**

Selskapet er et sameie og faller derfor ikke inn under kravene om obligatorisk tjenestepensjon

Note 1 - Fjernvarme

Fjernvarme, jan-des 2025	1 143 876
Refusjon Norgespris	(113 900)
Kompensasjonsordningen fjernvarme	(30 387)
Rabatt fjernvarme	(5 907)
Sum	**993 681**

Note 2 - Reparasjon/vedlikehold fyranlegg

Stenging av varmeanlegg	1 625
Serviceavtale	22 610
Rep av lekkasje fra ekspansjonskar	5 054
Sum	**29 289**

Note 3 - Reparasjon/vedlikehold

Diverse vedlikehold vaktmester	10 093
Oppussing av dører, slip og olje	55 750
Rengjøring av søppeldunker	11 800
Sum	**77 643**

Note 4 - Andre kostnader

VismaSign	180
Lysmateriell og batterier	3 461
Batterier og fester til brannvarslere	1 286
Vaktmester, treskruer og universalplugg	839
Avfallssekker	963
Sum	**6 728**

Note 5 - Leverandørgjeld

Hafslund Oslo Celsio AS	103 054
Ustekveikja Energi AS	1 055
Sum	**104 109**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Rafrænt undirskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/5d33d07f-5f6f-4e54-b965-3af568e88f93
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

Svein Roar Strømnes
2d43b22f-73b4-4ee7-b71c-e19644692a6b - 2026-02-26 13:18:43 UTC +02:00
BankID - e30e4414-d50d-4678-802d-6536ca1d1795 - NO

Olav Økern
a59a307d-550b-4f18-821f-73e19f06b03e - 2026-02-27 08:08:37 UTC +02:00
BankID - 7e535019-ef2b-45e2-90bf-70c1170ad287 - NO

EIRIK NAMLI
c8506783-d9eb-409f-a944-4760c5fef5be - 2026-02-27 11:14:11 UTC +02:00
BankID - b45f0ccc-9731-4b48-a007-4f2cd751602f - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/5d33d07f-5f6f-4e54-b965-3af568e88f93

visma sign
www.vismasign.com

Løvenskiold Terrasse Velforening, org. nr. 971 279 087.

Årsrapport for 2025.

Virksomhet og drift.

Løvenskiold Terrasse Velforening organiserer og samordner forskjellige tjenester på vegne av de tre boligsameiene Løvenskiolds gate 19, President Harbitz gate 25 og President Harbitz gate 27 i boligblokken som ligger i President Harbitz gate, 0259 Oslo i Oslo Kommune. Driften reguleres av Velforeningens vedtekter og norsk lov.

Den viktigste oppgaven for Velforeningen er å sørge for oppvarming av og varmt tappevann til leilighetene i boligblokken som tilhører de tre sameiene. Velforeningen ivaretar vaktmesterfunksjonen herunder renovasjonsbistand samt enkelte andre tjenester og følger opp disse. Firma Vaktmester Andersen AS utfører vaktmestertjenesten.

Styret - daglig drift-arbeidsutvalg.

Styret består av styrene i de tre boligsameiene Løvenskiolds gate 19, President Harbitz gate 25 og President Harbitz gate 27 hvis medlemmer har vært, etter valg på årsmøtene i de tre sameiene våren 2025:

Olav Økern (styreleder nr. 19), Selina Alexandra Grythe, Irene Wahlquist,
Svein Roar Strømnes (styreleder nr. 25), Maj Brit Toftdahl, Cecilie Phiri Dobson
Eirik Namli (styreleder nr. 27), Rolf-André Oxholm og Sissel Breie.

Den daglige drift ivaretas av et arbeidsutvalg bestående av styrelederne i de tre sameiene. Styrelederne signerer regnskap og årsberetning. Det er løpende kontakt mellom styrelederne i løpet av året ved behov.

Det utbetales ikke godtgjørelse til styrets medlemmer.

Styrets arbeid.

Styret har etter årsmøtene i sameiene og Velforeningen for 2024 avholdt i perioden mars -juni 2025, hatt 2 styremøter og behandlet disse sakene:

1) Regnskap og årsrapport Løvenskiold Terrasse Velforening for 2025
2) Budsjett Løvenskiold Terrasse Velforening for 2026
3) Renovasjon/søppeltømming
4) Drift fjernvarmen, vannlekkasje, Norgespris fjernvarme
5) Vaktmestertjenesten.
6) Forhagene – grøntareal
7) Vedlikehold tak/skorsteiner, slipt/oljet inngangsdører
8) Diverse

Likestilling.

Løvenskiold Terrasse Velforening har ingen ansatte. Styrets medlemmer består av 5 kvinner og 4 menn. Velforeningens egenart tilsier at det ikke er nødvendig å iverksette tiltak for å fremme likestilling.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/4f0efe64-c74e-4883-b2c7-d70a88349bfb
visma sign
www.vismasign.com

Ytre miljø.

Velforeningen forurenser ikke det ytre miljøet.

Fjernvarme/varmt vann – energiforbruk – energitariff – strømstøtte- kostnader fjernvarme.

Fjernvarmen omfatter oppvarming av leilighetene samt å forsyne leilighetene med varmt tappevann.

Torsdag 25/9-2025 oppsto det på samme tidspunkt lekkasje på tre ulike steder i kjelleren i PH 25 og PH27 i rør for varmt tappevann. I PH 25 ble det også lekkasje i et stigerør med påfølgende vannskade i en leilighet. Snersrud og Pedersen AS ble kontaktet for bistand, og starter utbedringen av de aktuelle lekkasjene. Samtidig rapporterte flere beboere om at de fikk varmtvann i springen når de skulle tappe kaldtvann. Dagen etter lekkasjen ble det oppdaget en feil på varmeveksleren som overfører varme fra fjernvarmevannet til tappevannet i bygningen. Feilen medførte at fjernvarmevannet kom rett inn i bygningens rørsystem med økt trykk og temperatur på tappevannet som resultat. Driftsansvarlig Hafslund Celsio AS byttet varmeveksleren fredag 26/9. Kostnadene til reparasjon og utbedring er dekket av bygningsforsikringene til PH 25 og PH 27. Egenandelene på 12 000 kroner hver er dekket av LTV.

Lørdag 29/11-2025 var det ikke varmt tappevann i bygningen. Det ble konstatert at både styreenhet og stengeventil var ødelagt på Hafslund sin side. Feilen ble utbedret samme dag, og Hafslund Celsio AS dekket alle kostnadene.

Ellers har fjernvarmeanlegget så langt styret kan bedømme fungert tilfredsstillende i 2025 både når det gjelder oppvarming og forsyning av varmt tappevann.

Energiforbruket i regnskapsåret 2025 utgjorde 776.860 Kwh mot 890.730 i 2024. Det ble dermed en betydelig reduksjon i energiforbruket på 113.870 Kwh i 2025. Reduksjonen i energiforbruket kan henføres til lavere forbruk gjennom hele året. Reduksjonen i energiforbruket målt i % utgjorde 12,78 %.

Energitariffen har i 2025 etter fradrag for strømstøtte, variert mellom 140, 92 øre pr. Kwh og 115,17 øre pr. Kwh inklusiv merverdiavgift for perioden januar-oktober. Etter etablering av Norgespris fra og med 1. november 2025 var energitariffen for november og desember 103,6625 øre.

Det er utarbeidet oversikt som viser energiforbruket i Kwh pr. måned fra og med oppstart av fjernvarmen i 2010. Oversikten viser videre faktiske kostnader til fjernvarme pr. kvm. pr. måned fra og med 2011. For 2025 er kostnaden pr. kvm pr. mnd. etter fradrag for strømstøtte og 5% rabatt, redusert el-avgift samt Norgespris i 2 mnd. beregnet til kr. 13,95 Uten strømstøtte, rabatt og Norgespris ville kostnad til fjernvarme pr. kvm pr. måned i 2025 ha utgjort kr. 15,88.

Fjernevarmeleverandøren Hafslund Oslo Celcio AS fastsetter energitariffen hver måned for borettslag/sameier. Oversikten over tariffen for 2025 finnes på www.celcio.no fjernvarme/priser. Den månedlige energitariffen pr. Kwh er for tiden inklusivt fradrag for strømstøtte , men eksklusiv merverdiavgift.

Kostnader til direkte drift av fjernvarme beløp seg til kr. 993.681,-. Tilsvarende kostnad for 2024 var kr. 1.139.776,-. Dette innebærer at direkte kostnader til fjernvarme ble redusert med kr. 159.843,- i 2025. Dette er et sammensatt beløp. Det har vært en betydelig reduksjon i energiforbruket målt i Kwh gjennom 2025. I tillegg har lavere, månedlige energitariffer enn i 2024 bidratt til kostnadsreduksjonen. På grunn av lavere energitariffer har strømstøtten blitt redusert. Introduksjon av Norgespris fra november måned bidro også til lavere energikostnader. El-avgiften som inngår i nettleiedelen av fjernvarmetariffen ble redusert med virkning fra 1. juli 2025. Reduksjonen utgjorde kr. 0,055 pr. Kwh. Inkl. mva.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/4f0efe64-c74e-4883-b2c7-d70a88349bfb
visma sign
www.vismasign.com

Norgespris.

Norgespris på fjernvarme ble innført fra og med 1. oktober 2025. Tariffen var kr 0,50 pr. Kwh inkl. mva. Velforeningen ble ikke akseptert som fullverdig enhet til å kunne oppnå Norgespris. Etter innspill fra styret fikk man etablert en ordning slik at Norgespris kunne benyttes. Dette fikk først full effekt fra 1. november 2025.

Vedlikehold.

Det ble i et tidligere år inngått avtale med firma Snersrud & Pedersen AS om årlig inspeksjon og service av fjernvarmeanlegget. Inspeksjon og service ble utført høsten 2025 til en kostnad på kr. 22.610,-. Reparasjon av lekkasje ekspansjonskar ble utført til en kostnad på kr. 5.054,-. Firmaet stengte av fjernvarmen for sommerhalvåret til en kostnad på kr. 1,625,-.

Vaktmester Andersen AS utførte diverse mindre vedlikeholdsarbeider i perioden april -mai til en kostnad på kr. 10,092,60.

Inngangsdørene i sameiene ble slipt og oljet til en samlet kostnad på kr. 55.750,-.

Søppeldunker ble rengjort til kostnad på kr. 11.800,-.

Renovasjon.

Tømmehyppigheten for husholdnings avfall ble i 2022 redusert fra tre til to ganger i uken. Dette har bidratt til at kostnader til vaktmestertjenesten ikke har økt utover vanlig prisstigning.

Regnskapet 2025:

a) Resultat – egenkapital - likviditet mv.

Regnskapet for Velforeningen viser et overskudd kr. 246.980,-. Det var budsjettert med et underskudd på kr. 71.024,-. Det økonomiske resultatet anses for å være meget tilfredsstillende grunnet lavere energitariffer i løpet av regnskapsåret samt lavere energiforbruk. Overskuddet er tillagt fri egenkapital.

Egenkapitalen som er plassert i bank, utgjør pr. 31/12-2025 kr. 1.090.850,- og dekker på kort sikt Velforeningens behov for arbeidskapital/egenkapital og en rimelig likviditetsreserve til dekning av fremtidig vedlikehold/utbedringer/reparasjoner. Kr. 1.001.973,- av egenkapitalen er plassert på rentebærende plasseringskonto i bank.

Likviditeten har vært tilfredsstillende gjennom hele 2025.

b) Inntekter.

Inntektene beløp seg til kr. 1.620.676,- hvorav kr. 300.000,- gjaldt innbetalinger fra sameiene Løvenskiolds gate 19, President Harbitz gate 25 og President Harbitz gate 27 i henhold til nedfelt fordelingsbrøk for inntekter/kostnader mellom sameiene. Inntektene var i samsvar med budsjett.

Inntekter på kr. 1.320.676,- gjaldt innbetaling fra seksjonseierne til dekning av kostnader for fjernvarme mv. Innbetalingen var basert på kr. 17,- pr. kvm pr. mnd. og i samsvar med budsjett.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/4f0efe64-c74e-4883-b2c7-d70a88349bfb
visma sign
www.vismasign.com

c) Driftskostnader.

Samlede driftsrelaterte kostnader utgjorde kr. 1.375.556,- mot budsjettert kr. 1.691.500,-. Av totale driftsrelaterte kostnader gjaldt kr. 993.681,- energikostnader til drift av fjernvarmen. Ellers vises til årsregnskapet for 2025 med noter.

Fortsatt drift.

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener at årsregnskapet for 2025 gir et rettvisende bilde av Løvenskiold Terrasse Velforenings eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av årsregnskapet for 2025.

Budsjett 2026.

Budsjettet for 2026 viser et overskudd på kr. 37.440,-.
Det er lagt til grunn uendret innbetaling fra de tre sameiene på kr. 300.000.

Innbetaling kr. 1.087.615,- fra seksjonseierne for fjernvarme mv er basert på en innbetaling på kr. 14,00 pr. kvm pr. mnd. Dette gir en reduksjon på kr. 3,- pr. kvm. pr. mnd. i forhold til 2025. Fjernvarmekostnadene er beregnet er basert på energitariff på 0,9795 øre pr. Kwh, fast tillegg kr. 7.500 og et forbruk på 1.050.000 Kwh. Norgespris for energi kr. 0,50 pr. Kwh inkl. mva. inngår i tariffen.

Egenkapital pr. 31/12-2025 utgjorde kr. 1.090.850,- som øker til kr. 1.128.290,- pr. 31/12-2026 hvis budsjettert overskudd kr. 37.440,- oppnås. Dette dekker behovet for arbeidskapital/egenkapital og gir tilstrekkelig likviditetsreserve gjennom året. Røropplegget herunder røropplegg knyttet til fjernvarmen i gården er av eldre dato, og det kan bli behov for utbedringer/reparasjoner. Det er derfor viktig å ha tilstrekkelige midler i tilgjengelig utover dekning av løpende drift.

Hvordan resultatet vil bli i 2026, vil avhenge svært mye av i hvilken retning fjernvarmeforbruket målt i Kwh utvikler seg i løpet av året. Tariffen pr. Kwh- Norgesprisdel er kr. 0,50 pr. Kwh inkl. mva. som vil gjelde ut 2026. I tillegg kommer nettkostnader, påslag og el-avgift slik at samlet tariff vil være kr.0, 9795. I vedlegg er vist hvordan denne tariffen er sammensatt.

Oslo, 25. februar 2026

Eirik Namli (s) Svein Strømnes(s) Olav Økern (s)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/4f0efe64-c74e-4883-b2c7-d70a88349bfb
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 4 pages before this page
Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 4 sider før denne side
Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

Svein Roar Strømnes
c8fc56cb-d24d-431a-84cb-6749eded7c73 - 2026-02-26 13:18:43 UTC +02:00
BankID - e30e4414-d50d-4678-802d-6536ca1d1795 - NO

Olav Økern
eb9728ba-1a3c-4e7f-9aae-e6488024523f - 2026-02-27 08:08:37 UTC +02:00
BankID - 7e535019-ef2b-45e2-90bf-70c1170ad287 - NO

EIRIK NAMLI
7e7ad623-1a14-4792-a776-4e1bec5dba85 - 2026-02-27 11:14:11 UTC +02:00
BankID - b45f0ccc-9731-4b48-a007-4f2cd751602f - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/4f0efe64-c74e-4883-b2c7-d70a88349bfb

visma sign
www.vismasign.com

25.februar 2026

Løvenskiold Terrasse Velforening

		Budsjett 2026	Resultatregnskap 2025	Budsjett 2025
INNTEKTER				
Inntekter fjernvarme	Note 1	1 087 615,00	1 320 676,00	1 320 676,00
Inntekter sameiene	Note 2	300 000,00	300 000,00	300 000,00
Sum inntekter		**1 387 615,00**	**1 620 676,00**	**1 620 676,00**
Andre driftskostnader				
Nettleie/strøm		14 000,00	11 200,00	18 000,00
Fjernvarme	Note 3	1 035 975,00	993 681,00	1 372 500,00
Reparasjon/service fjernvarme		24 000,00	29 289,00	24 000,00
Avfallscontainer		8 000,00	5 721,00	9 000,00
Egenandel forsikring		-	24 000,00	-
Skadedyrservice		21 000,00	19 705,00	20 000,00
Reparasjon/vedlikehold		6 000,00	77 643,00	6 000,00
Vedlikehold uteområder		26 000,00		26 000,00
Vaktmestertjeneste		166 000,00	157 963,00	159 000,00
Vaktmester div arbeider		-	-	-
Forretningsførsel		13 000,00	12 345,00	13 000,00
Regnskapsførsel		39 000,00	37 280,00	39 000,00
Andre kostnader		7 000,00	6 729,00	5 000,00
Sum andre driftskostnader:		**1 359 975,00**	**1 375 556,00**	**1 691 500,00**
Driftsresultat:		27 640,00	245 120,00	-70 824,00
Finansinntekter/finanskostnader				
Renteinntekter		10 000,00	1 973,00	
Andre finanskostnader		(200,00)	(112,00)	(200,00)
Netto finanskostnader/finansinntekter		9 800,00	1 861,00	(200,00)
Årsresultat (overskudd budsjett 2026 og regnskap 2025, underskudd budsjett 2025)		37 440,00	**246 980,00**	**-71 024,00**

Note 1 inntekter fjernvarme

	Netto m2	Kostnad pr. m2	Pr. mnd.	2026
Løvenskiolds gt.19	1 938,90	14,00	27 145	325 735
President Harbitz gt. 25	2 374,80	14,00	33 247	398 966
President Harbitz gt. 27	2 160,20	14,00	30 243	362 914
	6 473,90		90 635	1 087 615

Note 2 inntekter fra sameiene

	Andel	Totalt
Løvenskiolds gt.19	29,88 %	89 640,00
President Harbitz gt. 25	36,63 %	109 890,00
President Harbitz gt. 27	33,49 %	100 470,00
Sum inntekter		300 000,00

Løvenskiold Terrasse Velforening

Budsjett 2026

Kostnader fjernvarme

Forbruk kwh		Øre.pr.kwh inkl. m.v.a	Sum kostnad totalt i kroner.
1 050 000		200,00	2 100 000,00
1 050 000		185,40	1 946 700,00
1 050 000		157,00	1 648 500,00
1 050 000		130,00	1 365 000,00
1 050 000		**97,95**	**1 028 475,00**

I tillegg kommer årlig kostnad til fjernavlesning (to-veiskommunikasjon) av fjernvarmeforbruket som beløper seg til: **7 500,00**

Justert strøm-/nettpris 2026 etter oppdatert el-avgift/nettleie

Løvenskiold Terrasse Veiforening — **Fjernvarme**

Forbruk i Kwh

Måned	År	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Januar			208 450	161 860	175 940	165 750	147 570	182 260	149 140	154 200	158 520	123 030	166 830	136 280	138 720	164 320	141 010
Februar			170 350	154 870	147 500	122 760	127 000	137 020	136 240	152 040	128 660	120 920	149 130	117 100	118 450	130 030	122 220
Mars			163 310	104 670	152 460	117 060	114 890	119 460	122 810	155 140	124 910	121 800	114 470	110 830	131 000	110 910	102 290
April			78 987	99 610	102 040	82 760	85 750	94 950	94 200	89 850	77 990	86 570	91 570	81 870	85 110	86 600	59 440
Mai			40 413	52 580	53 320	59 370	73 160	57 290	60 270	36 530	58 430	66 080	64 520	46 440	52 560	29 430	31 010
Juni			14 009	15 010	13 820	20 720	35 780	15 700	29 980	17 470	18 760	15 550	21 080	20 530	17 200	19 700	12 400
Juli			9 220	10 470	11 320	13 670	11 160	11 110	14 520	13 150	8 760	10 760	13 830	18 500	10 700	10 080	7 790
August			11 770	14 460	14 560	17 740	14 960	25 080	17 270	16 840	11 960	13 420	17 580	18 400	13 980	14 270	10 320
September		46 530	40 881	49 840	40 850	29 320	41 260	36 490	46 750	44 780	47 570	42 730	44 710	37 370	28 580	25 710	25 440
Oktober		105 730	85 070	101 990	84 850	79 450	86 330	94 380	87 210	87 680	96 460	82 090	77 290	74 830	92 773	69 930	70 060
November		160 480	106 020	118 480	117 030	107 670	113 270	128 740	125 460	113 400	124 190	98 120	111 060	97 470	131 980	107 710	96 070
Desember		135 590	136 840	180 360	129 530	150 830	128 950	133 880	146 710	147 110	134 850	122 440	151 780	151 990	156 050	122 040	98 810
		448 330	1 065 320	1 064 200	1 043 220	967 100	980 080	1 036 360	1 030 560	1 028 190	991 060	903 510	1 023 850	911 610	977 103,00	890 730	776 860

Kostnader pr. kvm. pr. mnd.

Kr. pr. kvm (avrundet):	**13,12**	**10,34**	**11,82**	**10,72**	**10,27**	**11,75**	**12,14**	**14,44**	**13,49**	**10,30**	**18,72**	**18,20**	**17,59**	**16,70**	**13,95**

Forbruk fjernvarme 2010-2025

SAMEIET LØVENSKIOLDSGATE 19

Fullmakt til årsmøte i Sameiet Løvenskioldsgate 19, torsdag 7. mai 2026

Seksjonseier: .....

Eier av seksjon nr. .....

Jeg gir med dette fullmakt til:

☐ Styreleder Olav Økern

☐ Annen navngitt person: .....

til å stemme på mine vegne i de saker som er til behandling på årsmøte iht. saksliste i møteinnkallingen

Kommentarer:

.....

.....

.....

.....

.....

Sameiet Løvenskiolds gate 19

Protokoll fra årsmøtet i Sameiet Løvenskiolds gate 19

Årsmøtet ble avholdt torsdag 7. mai 2026 kl. 18.00 – Hos Olav Økern, Løvenskioldsgate 19A

Til stede:

Olav Økern	snr 2
Emma Elisabeth Vennesland	snr 5
Eleonora Aanonsen og Thomas Angell	snr 6
Irene Wahlqvist	snr 7
Carl Eivind Wollebekk m/fullmakt	snr 8
Selina Grythe	snr 9
Erik Piene	snr 11
Mette Marie Tangen	snr 12
Olav Økern m/fullmakt	snr 13
Nina Bull Omreng	snr 14
Erlend Stavnes	snr 17
Erlend Owesen	snr 19
Ragnar Felix	snr 20
Are Laugen	snr 22 og snr 23
Atle Hjertner	Forretningsfører

Til sammen var 15 av 24 seksjoner representert.

Innkalling av 29. april 2026 og saksliste ble godkjent.
Følgende saker ble behandlet:

1. Konstituering

- **Valg av møteleder**
  Vedtak: Olav Økern
- **Valg av referent**
  Vedtak: Atle Hjertner fører protokollen.
- **Valg av en person til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
  Vedtak: Protokollen undertegnes av møteleder Olav Økern og Mette Marie Tangen.

2. Årsregnskap 2025 – Sameiet Løvenskiolds gate 19

Vedtak: Årsregnskapet ble kommentert og godkjent som fremlagt.

3. Årsberetning 2025 – Sameiet Løvenskiolds gate 19

Snr 13 har følgende kommentar til styrets beretning, «ved gjennomført murpussing av balkonger der murpuss hadde sluppet, ble snr 13 oversett eller glemt. Dette er avtalt skal følges opp av styret, tidspunkt for utførelse av arbeidet må avtales med seksjonseier i forkant».

Vedtak: Årsberetningen ble kommentert og godkjent som fremlagt.

4. Revisjonsberetning 2025

Revisors beretning ble tatt til etterretning.

5. Budsjett 2026 – Sameiet Løvenskiolds gate 19

Budsjett for 2026 ble lagt fram til orientering og ble tatt til etterretning.

6. Årsregnskap 2025 – Løvenskiold terrasse Vel

Vedtak: Årsregnskapet ble kommentert og godkjent som fremlagt.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/1de95da8-7f56-476b-a9ce-e2c7868acb9e
visma sign
www.vismasign.com

7. Årsberetning 2025 – Løvenskiold Terrasse Vel

Vedtak: Årsberetningen ble kommentert og godkjent som fremlagt.

8. Budsjett 2026 – Løvenskiold Terrasse Vel

Budsjett for 2026 ble lagt fram til orientering og ble tatt til etterretning.

9. Parkering eller annen bruk av bakgården

Parkering utredes videre av styreleder i PH25, man må eventuelt komme til enighet med alle de tre sameiene.
Årsmøte mente også at det kunne utredes andre måter å bruke bakgården på.

10. Bruk av vår ene parkeringsplass

Sameiet kan tilby sin parkeringsplass til for eksempel håndverkere som utfører arbeider i sameiet eller sameiets seksjoner. Dette må avtales med styret i forkant.

11. Gjennomgang av veileder ved omgjøring og byggeprosjekt sendt ut

Det ble orientert om instruks for oppussing, og andre arbeider i leiligheter.
Instruksen vil bli vedlagt protokollen ved utsendelse av denne.

12. HMS

Brann og rømning
Ved eventuell bra skal man benytte hovedinngangsdører, rømning kan også skje via loft og kjeller.
Det skal ikke lagres gjenstander i sameiets fellesområder.

13. Telia avtale – utgår i år – gå over til avtale med kun fiber uten TV

Velets avtale med Telia Norge AS utløper i september 2026, velet vil foreta reforhandling av avtalen med Telia. Årsmøtet ønsket at dagens avtale med bredbånd og TV videreføres.

14. Styrehonorar

Det foreslås fastsettelse av honorar til styret på nivå med tidligere år. Dette omfatter også arbeidet i velet hvor det ikke utbetales styrehonorar.
Følgende forslag til styrehonorar var fremmet:

Sameiet utbetaler for perioden april 2025 til april 2026 en godtgjørelse på kr 20.000, - til intern fordeling blant styremedlemmene.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.
Wahlqvist, Grythe og Økern deltok ikke i avstemmingen over dette forslaget.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/1de95da8-7f56-476b-a9ce-e2c7868acb9e
visma sign
www.vismasign.com

15. Valg

Styremedlemmene Irene Wahlqvist og Selina Grythe er på valg, styreleder Olav Økern og varamedlem Nor Torp er ikke på valg. Styrets forslag til nye styremedlemmer for to år er gjenvalg av Irene Wahlqvist og Selina Grythe.

Vedtak: Irene Wahlqvist og Selina Grythe ble valgt til styremedlemmer for to år.

Styret består i henhold til ovenstående av:

Styreleder:	Olav Økern	til 2027 (ikke på valg)
Styremedlemmer:	Irene Wahlqvist	til 2028
	Selina Grythe	til 2028
Varamedlem:	Nor Torp	til 2027 (ikke på valg)

Oslo, 7. mai 2026

Olav Økern (s)

Mette Marie Tangen (s)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/1de95da8-7f56-476b-a9ce-e2c7868acb9e
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

Olav Økern
562c4e04-fa0d-4436-916e-4a1f228053c6 - 2026-05-13 08:49:03 UTC +03:00
BankID - e78f242b-72b2-4e67-b2da-97f23e3a6b14 - NO

Mette Marie Tangen
3e47dfc8-a968-4d3e-b507-5b8ff58c870f - 2026-05-29 17:54:18 UTC +03:00
BankID - e235a258-7167-4175-9d28-2f9b41449be4 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/1de95da8-7f56-476b-a9ce-e2c7868acb9e
visma sign
www.vismasign.com

Husordens- og samspillsregler Løvenskiold Terrasse Vel, revidert 2022

Løvenskiold Terrasse ble bygget ca. 1937 og vellet består av

- **Sameiet President Harbitz gate 25**
- **Sameiet President Harbitz gate 27**
- **Sameiet Løvenskiolds gate 19**

1. Ansvarsforhold
Seksjonseier er ansvarlig for at husstandsmedlemmer og andre som gis adgang til leiligheten, herunder leietagere, blir gjort kjent med og følger disse reglene.

Seksjonseier må ikke forandre leilighetens eller eiendommens preg ved utvendig behandling av vegger, balkong eller lignende. Da eiendommen har felles TV/Internettopplegg, er det ikke lov å sette opp egen radio-/TV-antenne.

2. Vedlikehold
Vedlikehold innenfor leiligheten er seksjonseiers ansvar. Seksjonseier er økonomisk ansvarlig for skader som er oppstått i egen leilighet. Eventuelle følgeskader i andre leiligheter eller fellesarealer dekkes normalt av sameiets forsikring. Seksjonseier må dekke egenandel i henhold til forsikringspolisen. Det anbefales at det tegnes egen innboforsikring.

3. Ominnredning
Rivning av vegger og endring av rominndeling kan bare gjennomføres hvis man har bekreftelse fra byggteknisk konsulent om at dette ikke svekker bygningens stabilitet, for eksempel fordi det dreier seg om bærevegger. Seksjonseier må innhente skriftlig bekreftelse på forhånd og har fullt ansvar for at det ikke oppstår skader. Bygningsmessige endringer skal meldes til sameiet ved styreleder på forhånd. Ved ferdigstillelse skal styret underrettes. Styret har anledning til befaring med autorisert fagperson.

Ved total rehabilitering anbefales å platelegge yttervegger mot kulde utenfra.

Ved ombygging må oppgang og heis rengjøres hver dag hvis der er støv og skitt. Materialer må ikke lagres i oppgang eller fellesarealer. Heisene er beregnet på persontransport og bør ikke benyttes til materialer og utstyr.

4. Terrasser og balkonger
Huseierforsikringen krever at terrasse og balkong holdes fri for sne. Sluk skal renses med jevne mellomrom for å unngå oversvømmelser og vanninntrengning. Grilling og røking må ikke sjenere naboene urimelig. Bruk av kullgrill og annet brannfarlig materiale er ikke tillatt. På balkong, terrasse og i vinduer skal det ikke henges opp tøy som er synlig fra gaten. Ved utskifting av markiser skal mønster/farge (grønne/hvite striper) respekteres.

5. Bad, kraner og vannledninger
Seksjonseier plikter å sørge for at avløp fra vasker, badekar/dusj og vannklosett ikke tilstoppes. Der det er gammelt sluk i badegulvet, bør betonggulvet smøres i overkant av sluket med flytende membran, og man må passe på å holde sluket renset. Det anbefales at sluk på bad rengjøres hver 4. måned og selve avløpet hver 12. måned. Dette gjøres enkelt ved å stikke dusjslangen i vannrøret og la varmt vann renne i ca. 10 minutter.

6. Elektrisitet
Hvis leilighetens ledninger skal legges om, må ledninger fra sikringsskap i oppgangen føres skjult i eksisterende ledningsrør, ikke synlig på veggen. Hvis dette ikke lar seg gjøre, skal ledningene føres oppunder tak og innkasses. Materialet males i samme farve som veggen.

7. Fellesarealer
Gårdsrom, port og trappeoppganger og øvrige fellesrom i kjeller og på loft skal holdes ryddige og rene. Fellesrom skal ikke benyttes til lagring av private gjenstander. I fellesrom i kjeller kan det oppstilles barnevogner, sykler og andre sportsgjenstander på anviste plasser. Ellers settes sykler i stativ i bakgården eller i stativ ut mot gaten.

Sykler må ikke settes i gangen. Kommersielle sykler/sparkesykler skal ikke hensettes på fellesareal/foran inngangene, men parkeres ute i gaten.

Banking og lufting av møbler, tøy, tepper, sengetøy m. v. foretas på tørkeplass i bakgården.

Inngangsdør, port til bakgård og dører til fellesrom skal alltid være låst.

8. Boder

Seksjonseiere er ansvarlig for å holde sine kjeller- og loftsboder rene. Det skal ikke plasseres private gjenstander i gangene i kjeller eller på loft. Lyset skal være slukket i kjeller og på loft.

9. Renhold og søppel

Trapper, heis og fellesareal rengjøres ved lønnet hjelp. Unngå å kaste sigarettstumper, tannpirkere eller brukte snuspakker ved inngangsdørene.

Søppel skal håndteres etter regler for kildesortering. De påbudte posene knytes med dobbeltknute og kastes i søppelsjaktene som finnes i hver oppgang. Papir og papp trykkes flatt og legges i papircontainere i bakgården. Glass og metall leveres i kommunal glass-/metallcontainer i nærområdet. Større gjenstander, elektrisk utstyr og farlig avfall må hver enkelt selv bringe til gjenbruksstasjon, jfr. oppslag i inngangspartiene. Det må ikke hensettes avfall i fellesareal/bakgård og ikke kastes noe i de tomme avfallsbeholderne som står i porten mot Løvenskioldsgate.

10. Støy, varsler og tider (hensyn til naboer)

Lydisolasjonen mellom leilighetene er ikke god. Derfor må man ta hensyn til naboene når det gjelder støy.

a. Byggestøy (boring, hamring osv.) må begrenses til kl. 08-17 mandag-fredag, kl. 09-15 lørdag.
b. Volum på musikkanlegg, TV og radio må innstilles så naboene ikke sjeneres. Husk å dempe bassen. Tilsvarende gjelder ved bruk av musikkinstrumenter.
c. Ved større selskapelighet skal det gis nabovarsel i god tid, fortrinnsvis 48 timer før. Nabovarsel gis ved oppslagstavlen i berørte oppganger. Støyende samtaler fra balkonger/terrasser bør unngås. Det skal ikke kastes noe som helst ut fra balkongene.
d. Det bør være ro i bygget fra kl. 23 søndag til torsdag, fra kl. 24 fredag og lørdag. Husholdningsmaskiner bør ikke brukes etter kl. 23 og ikke før kl. 08 på hverdager og kl. 09 på søn- og helligdager.

11. Husdyr

Beboere har rett til å holde husdyr som hund, katt eller lignende, så lenge det er uten sjenanse for naboene. Ved sjenerende husdyrhold avgjør styret om husdyrholdet skal nektes.

12. Fravær

Ved lengre fravær må seksjonseier sørge for at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet, så det ikke oppstår frostskader. Det bør også helles vann i slukene med jevne mellomrom.

13. Utleie

Ved utleie av en leilighet skal seksjonseier melde fra til styret om leietagers navn og kontaktinformasjon, samt egen kontaktinformasjon (adresse, telefonnummer). Leietager skal gjøres kjent med husordensregler og andre regler i sameiet. Ved utleie er det seksjonseier som har ansvar for vedlikehold av leiligheten.

Ved inn- og utflytting må det passes på at heisen ikke overbelastes eller skades. Heisen er beregnet på persontransport og har begrenset bæreevne. Normalt bør fasadeheis eller lift benyttes. Seksjonseier er ansvarlig for skader som oppstår på heis eller i oppgang, herunder også utbedring av skrammer. Det samme gjelder skader på utendørs fellesareal.

14. Uoverensstemmelser

Uoverensstemmelser mellom seksjonseiere/beboere bør fortrinnsvis løses ansikt til ansikt på en måte som ivaretar godt naboskap. Ved alvorlige konflikter kan styret i sameiet anmodes om bistand.

VEDTEKTER

for

LØVENSKIOLD TERRASSE VELFORENING

§ 1 Medlemskap.

Alle seksjoner av eiendommene Løvenskiolds gate 19, President Harbitz' gate 25 og President Harbitz' gate 27 i Oslo plikter å være medlem av velforeningen og er bundet av dens bestemmelser.

§ 2 Velforeningens oppgaver.

Eiendommene Løvenskiolds gate 19 og President Harbitz' gate 25 og 27 er matrikulert som tre forskjellige eiendommer, men oppført som ett boligkompleks. Eiendommene har bl.a. felles fjernvarmeanlegg. Bygningene er oppført som en arkitektonisk enhet.
Velforeningen skal forvalte de felles anlegg og forøvrig ivareta medlemmenes felles interesser så som orden og opparbeidelse og vedlikehold av eiendommenes utendørs arealer.
Foreningen kan også treffe beslutning om ansettelse av felles forretningsfører og vaktmester.
Foreningen kan treffe vedtak for å påse at bygningene beholder sitt enhetlige utseende med hensyn til fargevalg, vinduer og annen utvendig utforming.
Beslutninger som etter lov om eierseksjoner kun kan skje ved kvalifisert flertall, må tas i hvert enkelt sameie med slikt flertall.

§ 3 Fellesutgifter.

Utgifter som pådras til ivaretagelse av oppgavene etter § 2 og foreningens drift skal dekkes av de tre boligsameier etter følgende fordelingsnøkkel:

President Harbitz' gate 27	2.456 rn2	33,49 %
President Harbitz' gate 25	2.637 rn2	36,63 %
Løvenskiolds gate 19	2.192 m2	29,88 %
	7.335 rn2	100 %

Foreningens utgifter skal holdes innen en rimelig økonomisk ramme og ikke gå utover det

som etter vanlig oppfatning bør anvendes for å sikre god og forsvarlig drift og fornuftige påkostninger.

§ 4 Utvendig vedlikehold m.v.

Medlemmene er forpliktet til å holde sine bygg og tomter i en slik stand at de ikke virker sterkt skjemmende eller er til vesentlig ulempe for andre.

Ved brudd på bestemmelsene i første ledd kan styret etter skriftlig advarsel beslutte å pådra vedkommende boligsameie de utgifter som er nødvendige for å rette på forholdet. Til slik beslutning kreves tilslutning fra minst to tredjedeler av styrets medlemmer. Beslutningen kan ikke settes i verk før en måned etter at skriftlig varsel om beslutningen er sendt det boligsameie det gjelder og ikke om sameiet da har planer om rettelse som skal utføres innen rimelig tid.

§ 5 Generalforsamling

Den øverste myndighet i velforeningen utøves av generalforsamlingen. Denne avholdes når styret eller minst en tiendedel av medlemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Det avholdes ikke generalforsamling uten i de tilfeller som er nevnt i første ledd. Foreningens årsregnskap og budsjett behandles i sameiermøtene i de tre sameier, og vedtas de i alle tre, kreves ingen ytterligere behandling. I motsatt fall skal styret innkalle generalforsamlingen. Styret beslutter om foreningens årsregnskap skal revideres.

Styret innkaller til generalforsamling skriftlig med varsel på minst 8 og høyst 20 dager; i påtrengende tilfeller med minst 3 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, saksliste og forslag som skal behandles. For vedtektsendringer og andre beslutninger som krever kvalifisert flertall, må hovedinnholdet i forslaget beskrives.

I generalforsamlingen har hver seksjon i de tre boligsameier en stemme. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett i generalforsamlingen. Medlemmene har rett til å møte

ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende møte medmindre det fremgår at annet er ment. Styret og forretningsføreren har rett til å være tilstede og til å uttale seg.
Forretningsføreren har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig eller han har gyldig forfall.
Inntil møteleder er valgt, ledes møtet av velforeningens forretningsfører, jfi. § 6. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes i generalforsamlingen. Den skal undertegnes av møtelederen og et medlem som velges av generalforsamlingen.
Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer med mindre annet er fastsatt.
Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer til vedtektsendringer.

§ 6 Styret

Velforeningen ledes av et styre som består av styrene i de tre boligsameier. Styret velger selv sin leder for 1 år av gangen. Ledervervet skal gå på omgang mellom de tre boligsameiene.
Velforeningen forpliktes ved underskrift av forretningsføreren og to styremedlemmer i fellesskap.
Styret kan beslutte å ansette forretningsfører og vaktmester. Forretningsfører skal være til stede i styrets møter.
Vedtatt på konstituerende generalforsamling 20.1.1987, revidert i juni 1998, 4.5.2000. og 11.04.2018.

Instruks for oppussing, og andre arbeider i leiligheter

Styret har, basert på flere hendelser, sett behov for å tydeliggjøre prosessen ved oppussing og andre arbeider i leilighetene.
Denne instruksen skal følges av alle eiere.

---

1 Ansvar

- Eier av leiligheten (heretter kalt eier) der det foregår arbeider, er til enhver tid ansvarlig for å følge denne instruksen.
- Eier er også ansvarlig for å informere eventuelle innleide håndverkere, eller firmaer, om relevante punkter i instruksen, og sørge for at disse etterleves.

---

2 Varsling til styret

- Arbeid i leiligheten skal varsles til styret, på mail styretl19@gmail.com **senest én uke før oppstart**.
- Varslet skal inneholde:
  - Planlagt **oppstart og ferdigstillelsesdato**
  - Kort beskrivelse av **hva som skal utføres**
  - Opplysning om **fellesanlegg** (vann, avløp, elektrisk m.m.) berøres, og i så fall hvilke
  - Kontaktinformasjon til eier inkludert mobilnummer

---

3 Arbeid på fellesanlegg

- Når arbeider som berører fellesanlegg er ferdigstilt, skal eier sørge for at **anleggets normalfunksjon er gjenopprettet**.
- Arbeidet skal dokumenteres med:
  1. Kort beskrivelse av hva som er gjort, inkludert sted
  2. Navn, organisasjonsnummer og adresse til utførende firma
  3. Bilder av utført arbeid
  4. Idriftsettelsesrapport
  5. Relevante datablad på utstyr som er brukt
- Slike arbeider skal varsles styret **minst én uke før oppstart**, slik at styret kan informere berørte beboere.
  Varslet skal inneholde **tidsrom for arbeidene** og informasjon om eventuell **støy**.

---

4 Oppfølging av håndverkere

- Eier skal følge opp sine håndverkere **løpende**, helst daglig.

- Eier skal personlig påse at **fellesarealer holdes rene og ryddige** under hele perioden.

5 Tilgang til fellesarealer

- Dersom håndverkere trenger tilgang til fellesarealer, skal eier selv kontakte styret.
- Nøkler kvitteres ut til eier (primært etter arbeidstid), som har ansvar for videre håndtering overfor de utførende.

6 Styrets pålegg

- Eier plikter å følge eventuelle **løpende pålegg fra styret** som gjelder forhold knyttet til arbeidene. Hvis dette ikke skjer kan/ vil styret sette i gang det som er behov for eiers regning.

7 Orden og lagring

- Fellesarealer, både inne og ute, skal til enhver tid holdes **rene og ryddige**.
- Det er **ikke tillatt å lagre noe** i fellesarealer.
  Se også **Husordensreglene punkt 7**.

8 Støyende arbeider

- Støyende arbeider skal foregå i tidsrommet kl. 08-17 mandag-fredag, kl. 09-15 lørdag.
  Se også **Husordensreglene punkt 10**.

9 Bygningen er på «Gul liste»

- Det gjøres oppmerksom på at vår bygning er på «Gul liste i Oslo». Det vil si man må søke til Plan- og bygningsetaten hvis man vil gjøre utvendige endringer.
- Det gjøres oppmerksom på at styret også skal godkjenne enhver endring av fasaden
- https://www.kulturminnesok.no/kart/?q=l%C3%B8venskiolds%20gate&am-county=&lokenk=location&am-lok=&am-lokdating=&am-lokconservation=&am-enk=&am-enkdating=&am-enkconservation=&bm-county=&cp=1&bounds=59.922847655072005,10.708499550819397,59.91949766191303,10.721588730812073&zoom=18&id=867594ce-4adc-11eb-9432-005056bf3d73

Oppsummering

Eier av leiligheten er ansvarlig for at:

- Styret er varslet i tide
- Arbeid utføres i tråd med instruksen
- Fellesarealer ivaretas
- Styrets pålegg følges
- All nødvendig dokumentasjon oversendes etter ferdigstillelse

VEDTEKTER
FOR SAMEIET SAMEIE LØVENSKIOLDS GATE 19

Vedtatt i årsmøte
den 11.april, 2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Løvenskiolds gate 19 og består av eierseksjonene i eiendommen Løvenskiolds gate 19, gnr. 213, bnr. 249 i Oslo.

Sameiet består av 24 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Overdragelse og utleie skal meldes skriftlig til styret ved forretningsføreren. Kjøper, eventuelt leietaker skal gjøres kjent med sameiets vedtekter, samt eventuelt andre bestemmelser som husordensregler og støyreglement vedtatt på sameiermøte.

Det er ikke adgang til å leie ut seksjonen for kortere leieperioder enn 6 måneder. Det er heller ikke adgang til å leie ut seksjonen dersom dette vil medføre urimelig støy eller sjenanse for de andre beboerne.

Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan blant andre stat og kommune til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner. Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Leiligheter kan ikke bygges om til hybler. Til hybler kan ikke flere rom enn leilighetens opprinnelige soverom leies ut. Styret kan etter skriftlig og begrunnet søknad gi dispensasjon når særlige behov tilsier det. Dispensasjon må gis skriftlig. Styret har myndighet til å avgjøre om forbudet er overtrådt og eventuelt gi pålegg om å avslutte utleie i strid med disse vedtekter.

Det må ikke gjøres eksteriørmessige endringer uten sameiermøtets samtykke. Eiendommens utseende skal være enhetlig og likt de to andre gårdene i Løvenskiold Terrasse Velforening (se § 11 nedenfor). Sameiets styre, samt Løvenskiold Terrasse Velforening kan treffe vedtak for å ivareta dette.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold. Kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Utgifter forbundet med oppvarming og varmtvann føres i særskilt regnskap felles for Løvenskiold Terrasse Vel (se § 11 nedenfor). Utgiftene fordeles etter leilighetens netto leieareal og innkreves sammen med fellesutgiftene.

Utgifter til heis dekkes av seksjonene i oppgang A alene etter samme fordelingsnøkkel som fellesutgiftene ellers.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike

tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet

skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Dersom det oppstår skade som skal dekkes av sameiets forsikring skal dette straks meldes styret. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel i henhold til sameiets egenandel-policy. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholdereferat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene her.

Årsmøtet skal velge en styreleder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan fastsette nærmere regler om dette.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Maksimum 2 styremedlemmer kan skiftes ut per valg for å sikre kontinuitet i styret.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.
Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres

lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. LØVENSKIOLD TERRASSE VELFORENING

Eiendommene Løvenskiolds gate 19 og President Harbitz gate 25 og 27 er oppført som et sammenhengende boligkompleks og har bl.a. felles fyringsanlegg og vaskerier som skal drives under ett. Fordeling av utgifter felles for de tre eiendommer sameiene imellom skjer på grunnlag av boligflaten (nevnerne i sameiebrøken) eller annen avtalt fordelingsbrøk.

Forvaltningen av fellesskapet skjer gjennom Løvenskiold Terrasse Velforening. Hver seksjon i de tre gårder er forpliktet til å være medlem av velforeningen. De tre sameiene og den enkelte seksjonseier er forpliktet til å rette seg etter det som besluttes av kompetent organ i vellet i henhold til dets vedtekter og dekke de utgifter som i den anledning pådras i felles interesse.

Sameiets styre er sameiets representanter i velforeningen styre.

Nærværende bestemmelser kan kun endres ved enstemmighet av de avgitte stemmer, og bare om det besluttes i hvert av de tre boligsameier President Harbitz gate 25 og 27 og Løvenskiolds gate 19.

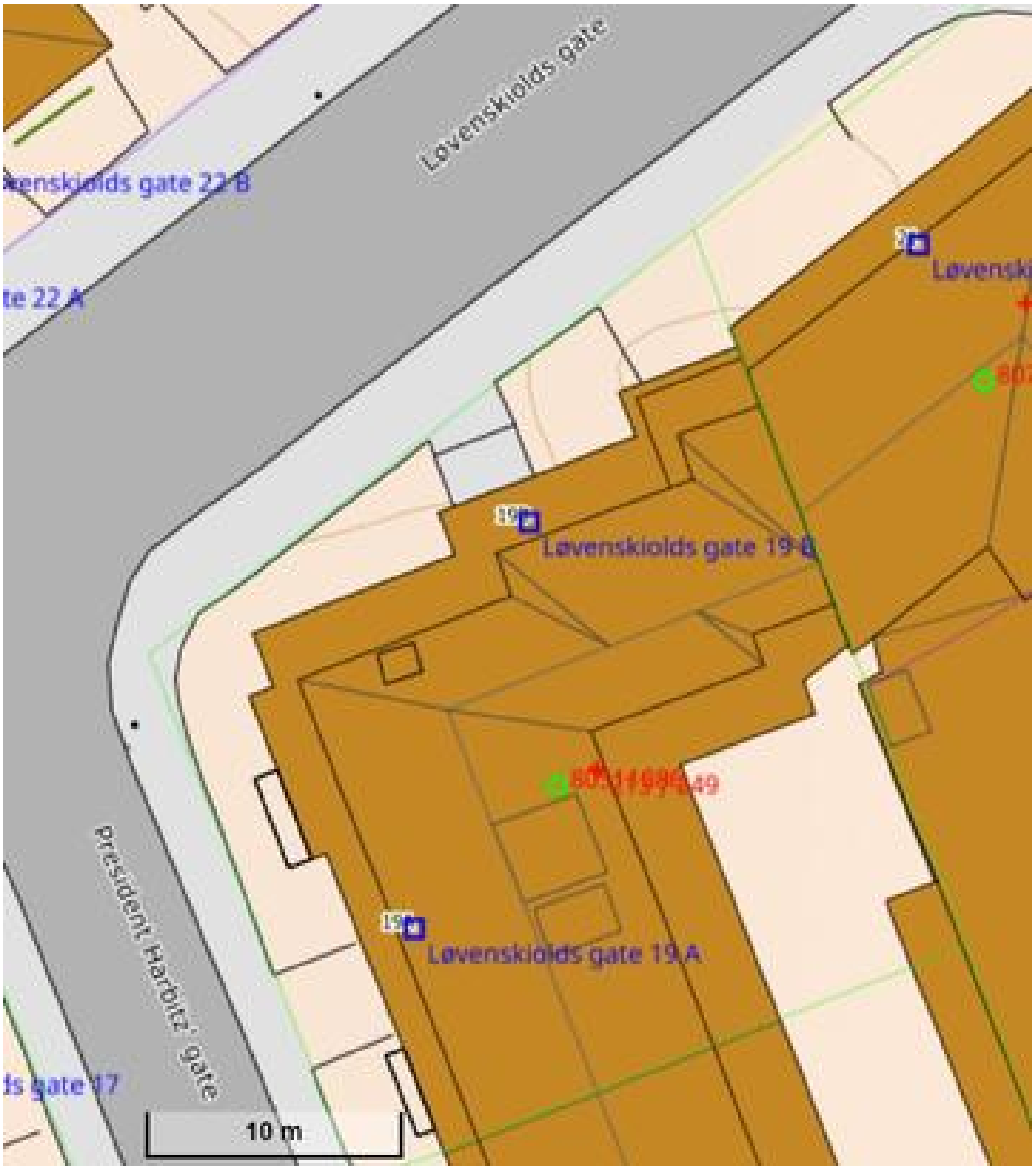
Det henvises for øvrig til vedtektene for Løvenskiold Terrasse Velforening som vedlegg til disse vedtekter.

12. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.


Løvenskiolds gate
Løvenskiolds gate 19 B
Løvenskiolds gate 19 A
President Harbitz' gate
10 m




1
2
3
10
9
7
8
6
5
4

Vedtekter garasjesameiet

Vedtekter for Sameiet Briskebyveien 74, gnr.213 bnr.32

Vedtatt i 1977, og korrigert etter enstemmig vedtak på sameiemøte 08.03.2004, og etter avtale om bruk av næringslokaler etter vedtak på sameiemøte 23.04.2002. Ajourført og supplert i samesvar med lovverket i mars 2009. Siste endringer vedtas på sameiemøte 25.04.2013.

§ 1

Sameiet navn er Sameiet Briskebyveien 74. Sameiets medlemmer består av seksjonseierne.

§ 2

Sameiet formål er å ivareta deltakernes felles interesser i forbindelse med de ervervede ideelle andeler av eiendommen.

§ 3

Hver enkelt sameier har eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon, samt rett til bruk av felles ytre rom, som vaskeri, kjellerboder og utvendige arealer. Til hver boligseksjon er det to boder, merket med seksjonsnummer.

§ 4

Sameieren har rett til salg og bortleie av sin seksjon. Salg og bortleie av seksjonen skal styregodkjennes. Godkjennelse kan bare nektes av saklig grunn. Ved salg og bortleie plikter sameier å gjøre den nye eier/beboer kjent med bestemmelser i vedtekter, husordensregler og andre retningslinjer vedtatt av styret.

Sameiet har rett til å kreve et gebyr ved innhenting av opplysninger for salg/eierskifte. Gebyret fastsettes av styret hvert år, og beløpet tilfaller sameiet i sin helhet.

§ 5

Seksjonene i 2. til 6.etasje skal kun benyttes til boligformål, og ikke i ervervsmessig eller yrkesmessig virksomhet, eller på noen annen måte som medfører problemer for de øvrige beboerne av eiendommen. Seksjonene i 1. og underetasje skal etter avtale med eier kun benyttes til kontor og forretningslokaler.

§ 6

Sameierne plikter å behandle seksjonene med ytre rom aktsomt, og holde de forsvarlig ved like. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av maling, tapet, dører, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler, spylekasser, istandsetting og oppstaking av vann- og avløpsrør fra fellesledninger til og fra eget utstyr, samt blomsterkasser. Det skal også være fungerende røykvarsler(e) og brannslukningsutstyr i alle seksjoner. Styret har rett til å kontrollere at vedlikeholdet er forsvarlig, og forlange mangler rettet. Ved tvil om vedlikeholdspliktens omfang, avgjøres dette med endelig virkning av styret.

Skade på eiendommen som skyldes en sameier, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til eiendommen, må han erstatte eller utbedre uten opphold.

Den enkelte sameier har ansvar for vedlikehold og eventuell utskiftning av vinduer og inngangsdører i egen seksjon. Vedlikehold av balkonger og vedlikehold av overflater av private terrasser er også den enkelte sameiers ansvar.

Ved vannskade fra eget utstyr og eget ledningsnett innen seksjonen som kan dekkes av sameiets forsikring, betaler vedkommende sameier egenandelen.

§ 7

Sameieren plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

§ 8

Styret består av 3 medlemmer, styreleder og 2 medlemmer, samt eventuelt varamedlem. Styret velges for ett år ad gangen. Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av styreformannen og ett styremedlem i fellesskap.

§ 9

Sameiestyret bestemmer ytre vedlikehold, og vedlikehold samt bruk av felles rom, og fastsetter farge på fasader, balkonger, markiser mv. Innenfor hver seksjon må den enkelte sameier ikke foreta arbeider som berører byggets bærekonstruksjoner eller tekniske anlegg, uten at arbeidene på forhånd er skriftlig godkjent av styret.

Det påligger sameiestyret å sørge for godt bomiljø, og å sørge for at de utvendige arealer alltid er velstelt.

§ 10

På det ordinære sameiemøtet skal styret foreslå budsjett for kommende kalenderår.

På grunnlag av budsjettet fastsetter styret halvårlige beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis. De stipulerte beløp kan endres hvis de viser seg å være for lave.

Sameiets fellesutgifter bæres av den enkelte sameier med den andel som tilsvarer hans ideelle andel i eiendommen.

§ 11

En sameier som vesentlig misligholder sine plikter vil bli gitt pålegg etter § 26 og § 27 i ”Lov om eierseksjoner”. Når sameiestyrets vedtak er endelig, plikter sameieren å fraflytte sin seksjon og overdra denne til nye sameier, som må godkjennes av sameiestyret før innflytting.

§ 12

Sameierne har ikke utløsningsrett, innløsningsrett, eller rett til å kreve sameiet oppløst.

§ 13

Årsmøtet holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkalling skjer skriftlig til samtlige sameiere. Ved avstemming har hver seksjon en stemme.

§ 14

Beslutning om vedtektsendringer krever ¾ flertall både blant de møtende og samtlige eksisterende stemmer. For øvrig vises til "Lov om eierseksjoner, kapittel VI. Sameiemøte". For at de utvendige arealer alltid er velstelt.

§ 10

På det ordinære sameiemøtet skal styret foreslå budsjett for kommende kalenderår.

På grunnlag av budsjettet fastsetter styret halvårlige beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis. De stipulerte beløp kan endres hvis de viser seg å være for lave.

Sameiets fellesutgifter bæres av den enkelte sameier med den andel som tilsvarer hans ideelle andel i eiendommen.

§ 11

En sameier som vesentlig misligholder sine plikter vil bli gitt pålegg etter § 26 og § 27 i "Lov om eierseksjoner". Når sameiestyrets vedtak er endelig, plikter sameieren å fraflytte sin seksjon og overdra denne til nye sameier, som må godkjennes av sameiestyret før innflytting.

§ 12

Sameierne har ikke utløsningsrett, innløsningsrett, eller rett til å kreve sameiet oppløst.

§ 13

Årsmøtet holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkalling skjer skriftlig til samtlige sameiere. Ved avstemming har hver seksjon en stemme.

§ 14

Beslutning om vedtektsendringer krever ¾ flertall både blant de møtende og samtlige eksisterende stemmer. For øvrig vises til "Lov om eierseksjoner, kapittel VI. Sameiemøte".

§ 15

Vedrørende ekstraordinært årsmøte, innkalling og andre bestemmelser vises til "Lov om eierseksjoner" av 23.mai 1997. Der lovens bestemmelser er ufravikelige, gjelder selvsagt loven foran sameiets vedtekter.

Oslo, april 2013

Briskebyveien 74. Avtale om strøm til ladeanlegg

Bakgrunn
Seksjon 213/32/21 i Briskebyveien 74 er en selvstendig næringsseksjon, med 14 rettighetshavere, i motsetning til sameier hvor garasje er etablert i et fellesareal og gjerne knyttet til eie av leilighet. Garasjen er derfor en seksjon på lik linje med andre seksjoner, som for leilighetene og de to andre næringsseksjonene(butikklokalene).

Siden garasjen er skilt ut, er den ikke et fellesareal i gården og alle utgifter som strøm, lys, oppvarming, renhold m. skal belastes seksjonens eiere. Fordi dette ikke tidligere er skikkelig adressert, så dekkes dette dessverre av sameiet i dag, men vil på sikt dekkes av seksjonen selv. Problemstillingen er først kommet opp mht. investering, drift og strømutgifter ved etablering av nytt ladeanlegg for el.biler.

Organisering
Ulempen i dagens situasjon er at seksjonens 14 hjemmelshavere ikke har et eget etablert styre eller er organisert som en enhet eller samlet hjemmelshaver. I mangel av fellesdrift/administrasjon når seksjonen nå etablerer egen strømkurs til ladeanlegget, må hver enkelt eier/garasjeplass inngå en avtale direkte med sameiet mht. vilkår for etableringen av strømforsyning til ladeanlegget. Denne avtalen må derfor underskrives av alle av garasjens hjemmelshavere som eiere en del av ladeanlegget og som ønsker å lade med strøm via gårdens inntak og tavle.

Strømforsyning:
Strøm til seksjon 21 vil bli formidlet via hovedtavlen slik som for andre seksjoner, og tilbys i den grad det er overkapasitet i inntak og hovedtavle. Det skal settes opp egen måler for forbruk til seksjonen / ladeanlegget.

Sameiet v/ Styret har rett til å begrense omfanget av levert strøm (effekt), for å kunne sikre nok strøm, og evt. også behov for senere økt strøm, til øvrige seksjoner. Inkl. evt. reetablering tidligere kapasitet til butikk-seksjonene. Styreleder i Sameiet skal ha innsyn i forbruket og tilgang til å kunne sette effekten ned i de tider han/hun ser det hensiktsmessig. Basert på dagens tilgjengelige informasjon, tilbys ladeanlegget 32A (trefas).

Uttak av strøm til ladeanlegget tillates etablert, etter måling over tid av ledig kapasitet, basert på tidsstyrt effektstyring. Dersom dette ikke fungere tilfredsstillende for sameiet kan styret kreve installert en Zaptec APM-modul eller tilsvarende, som måler tilgjengelig strøm og tilpasser effektuttaket løpende.

Kostnader for evt. fremtidige og nødvendige investeringer i felles anlegg, dvs. inntak og hovedtavle, som resultat av samlet økt behov, skal i prinsippet fordeles på alle seksjoner, men dog slik at garasjeanleggets behov/bruk ikke medfører ekstra kostnader for øvrige sameiere, målt i lys av situasjonen før ladeanlegget etableres.

Abonnement
Garasjeseksjonen bekoster etablert egen underfordeling, hovedsikringer og måler på sameiets hovedtavle, og det opprettes eget strømabonnement for garasjeseksjonen. Abonnementet administreres av en representant for hjemmelshaverne av seksjon 21, og skal ikke være sameiets oppgave. Det er ikke en del av gårdens fellesutgifter.

Denne avtalen skal underskrives av samtlige hjemmelshavere i seksjonen, før det settes strøm på anlegget, uansett om de innledningsvis etablerer ladeboks eller ikke. Avtalen er bindende for senere hjemmelshavere som overtar hjemmelen / garasjeplassen.

Oslo _____2021 Oslo _____2021

_____ _____

Are Meinich
Styreleder
For sameiet Briskebyveien 74

Hjemmelshaver med andel /14 deler.
Garasjeplass nr.

A N M E L D E L S E .

10 bl. tegninger.

V.D.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 1665/35
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. ~~82 Briskebyveien~~ 19 Løvenskjoldsg 1

25/5-38

Innlevert 12.sept.1935. Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 13.sept.1935.

Opm.chefen jr. nr.
Mottt 14 SEP. 1935

Sendes hr. reguleringschefen.
Det anmeldte bygg ligger på grunnen m.82 Briskebyveien hvis grenser er vist med grønt på situasjonsplanen Bl. 1.

Oslo 16/9-1935.

Reg. chefen jr. nr. Briskebyveien 82
mottt 17. SEP. 1935

V

A N M E L D E L S E .

5 bl. tegninger.

V.D. BYGNINGSCHEFEN J.nr. 574/36 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Varme- og sanitæranlegg

på matr.nr. 19 Løvenskiolds gate

Innlevert 20. mars 1936. Attestert 28/5 '37

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, 21-3-1936.

Ø. Thuestad

GM/VW.

Ad: 19 Løvenskjoldsgate, jnr. 524/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 27. mars 1936.

Efter bemyndigelse

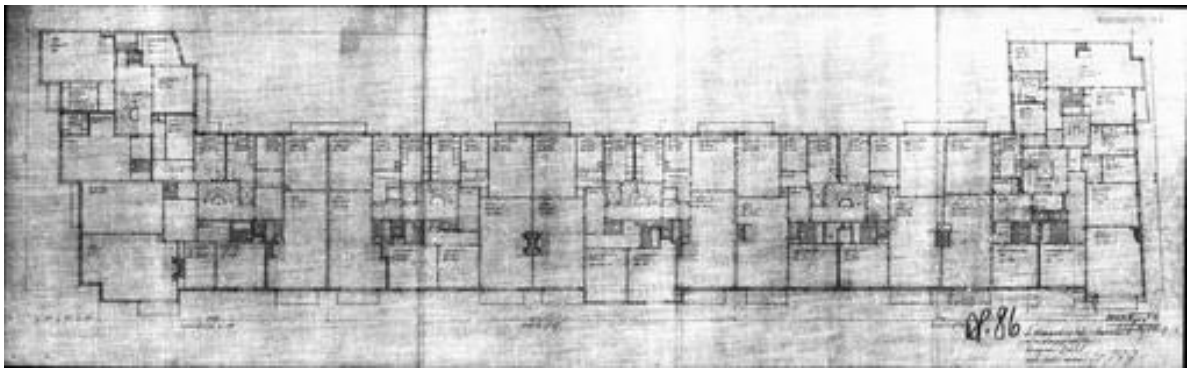
Axel Strøm

V.d. til innstilling

Oslo 28/3-36.

Ø. Thuestad

Bygn. chef mott. 28 MARS 1936



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ROMERIKE SVAKSTRØM AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Dato: 25.04.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201614335-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Sondre Sanna | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LØVENSKIOLDS GATE 19 A-B	Eiendom:	213/249/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET LØVENSKIOLDS GATE 19	Adresse:	Postboks 155 Skøyen, 0212 OSLO
Søker:	ROMERIKE SVAKSTRØM AS	Adresse:	Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Løvenskiolds gate 19 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarm, mottatt 25.04.2017.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.04.2017 av:

Sondre Sanna - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET LØVENSKIOLDS GATE 19, Postboks 155 Skøyen, 0212 OSLO,
eirik.namli@hotmail.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Pipe Eksperten As
B R A Veien 55
1782 HALDEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 20.06.2023
	202214360 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse:	LØVENSKIOLDS GATE 19A	Eiendom:	213/249/0/0
Tiltakshaver:	Bolig sameiet Løvenskiolds gate 19	Søker:	Pipe Eksperten As
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Løvenskiolds gate 19 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av ni piper, mottatt 05.06.2023.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Kopi til:
Bolig sameiet Løvenskiolds gate 19, Løvenskiolds gate 19, 0260 OSLO

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

25.JAN.88 005784

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO
Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 213	Bnr. 249	Fnr. Seksjon nr. 8	Kommune Oslo
2. Eier	Navn: Bente Andresen			Fødselsdato (dag, mnd., år): 070445 [redacted]
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [X] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Avskriftens riktighet bekreftes

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 2.192	Snr.	Formål	Brøk med nevner = 2.192
1	2	3	1	2	3
1	B	44	21	B	85
2	B	81	22	B	43
3	B	85	23	B	167
4	B	91	24	B	39
5	B	159	24		
6	B	86	26		
7	B	76	27		
8	B	159	28		
9	B	85	29		
10	B	76	30		
11	B	39	31		
12	B	159	32		
13	B	85	33		
14	B	76	34		
15	B	39	35		
16	B	159	36		
17	B	85	37		
18	B	76	38		
19	B	39	39		
20	B	159	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		2.192

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

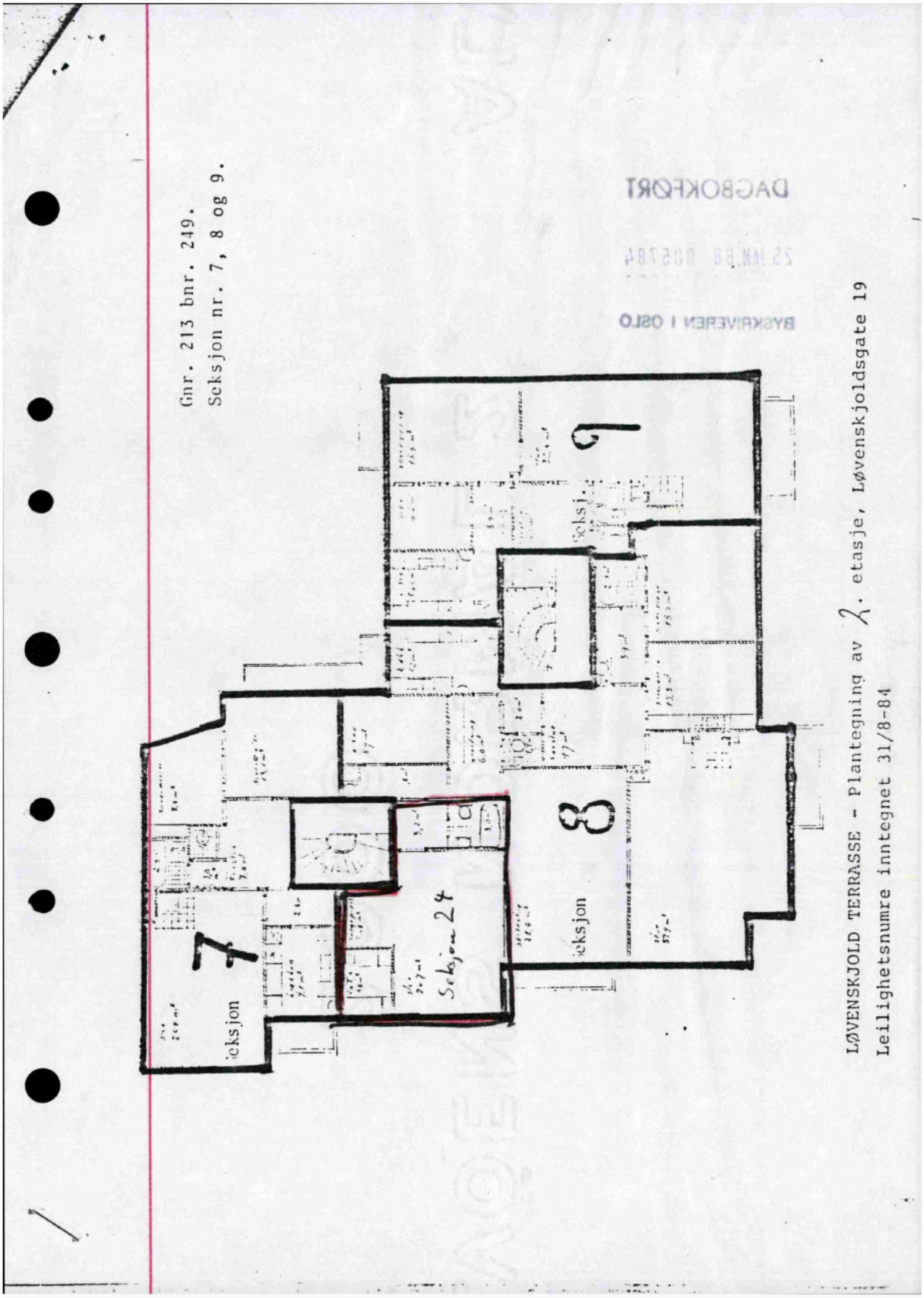
Begjæringen gjelder deling av seksjon nr. 8 som blir to seksjoner. Oppdelingen berører ikke de øvrige seksjonene. Den tidligere fordelingsliste bes slettet.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted Oslo 14/1-87	Bente Andresen

Bente Andresen

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Magnus Landmark v/advokat Geir Lolleng	Boks 1600 Vika, 0119 Oslo 1	411834


Gnr. 213 bnr. 249.
Seksjon nr. 7, 8 og 9.
LØVENSKJOLD TERRASSE - Plantegning av 2. etasje, Løvenskjoldsgate 19
Leilighetsnumre inntegnet 31/8-84
Seksjon 24
7
8
9

DAGBOKFØRT

25.JAN.88 005784

BYSKRIVEREN I OSLO

VIGEN INFORMATION 2000

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

06.SEP.85 054550

BYSKRIVEREN I OSLO

H

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 213	Bnr. 249	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn A/S Mohnløkken I			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [X] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

Kl. kopi el. Kaudwark, adv.

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 2.192	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 2.192
1	2	3	1	2	3
1	B	44	21	B	85
2	B	81	22	B	43
3	B	85	23	B	167
4	B	91	24		
5	B	159	24		
6	B	86	26		
7	B	76	27		
8	B	198	28		
9	B	85	29		
10	B	76	30		
11	B	39	31		
12	B	159	32		
13	B	85	33		
14	B	76	34		
15	B	39	35		
16	B	159	36		
17	B	85	37		
18	B	76	38		
19	B	39	39		
20	B	159	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		2.192

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

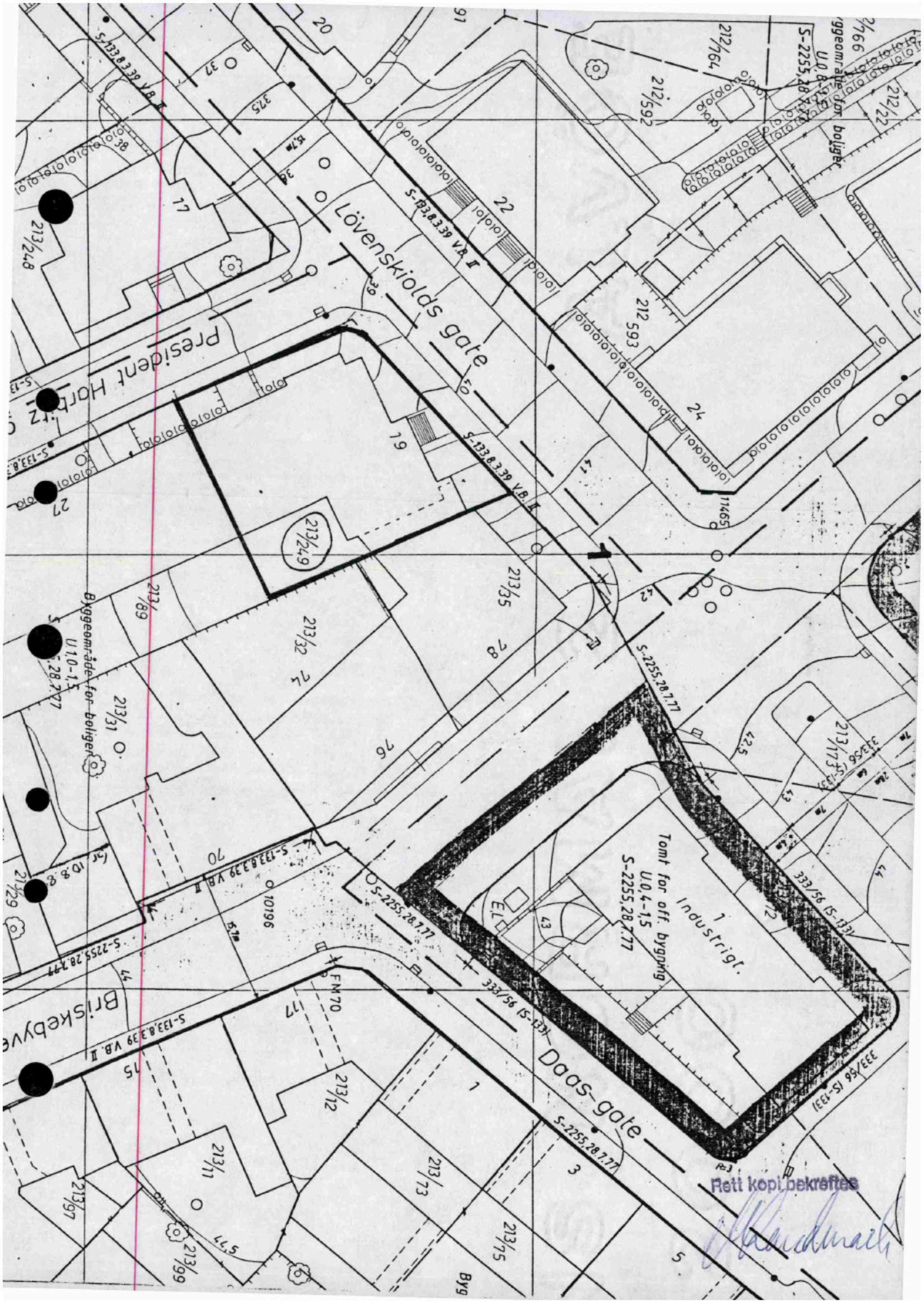
7. Supplerende tekst

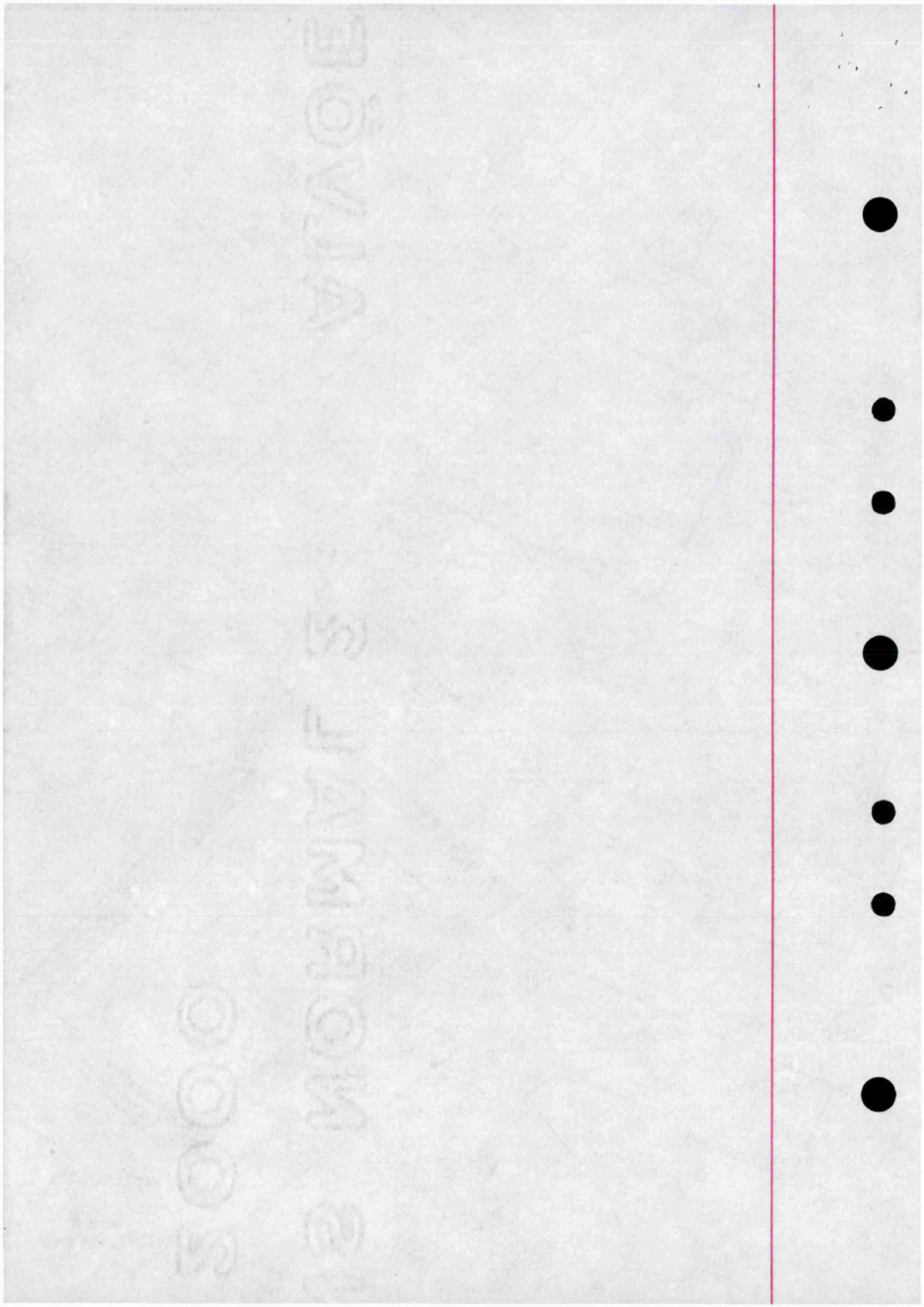
Sameiet har pant i den enkelte seksjon for inntil kr. 20.000.- uten opptrinnsrett med prioritet inntil 90% av første overdragelsessum, senere inntil 90% av lånetakst.

Dato: 5/9 1985
Sted: Oslo
Hjemmelshaver(ne)s underskrift: A/S MOHNLØKKEN I
Jan Fredrik Ottesen

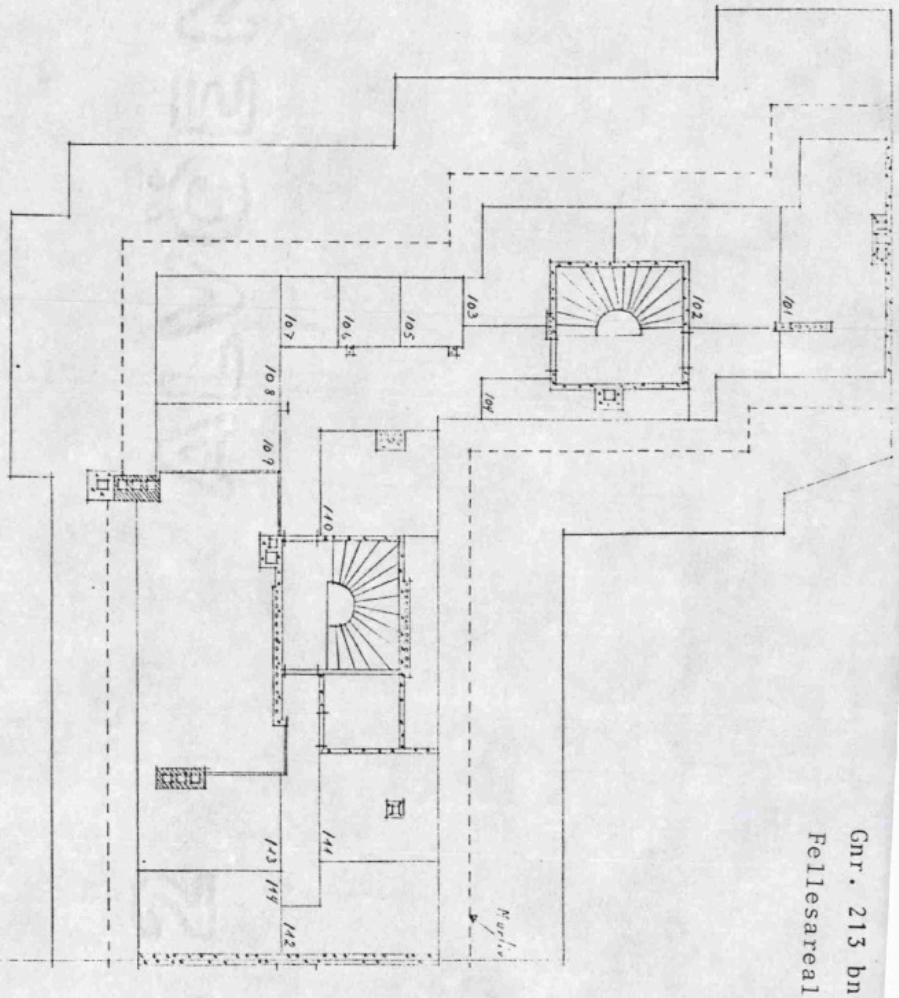
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokatfirmaet Bade, Ottesen og Landmark	Boks 1600 Vika 0119 Oslo 1	411834


Løvenskiolds gate
Daas-gate
Tomt for off. bygning
U.0,4-1,5
S-2255,28,77
1 Industrigt.
Rett kopi bekreftes



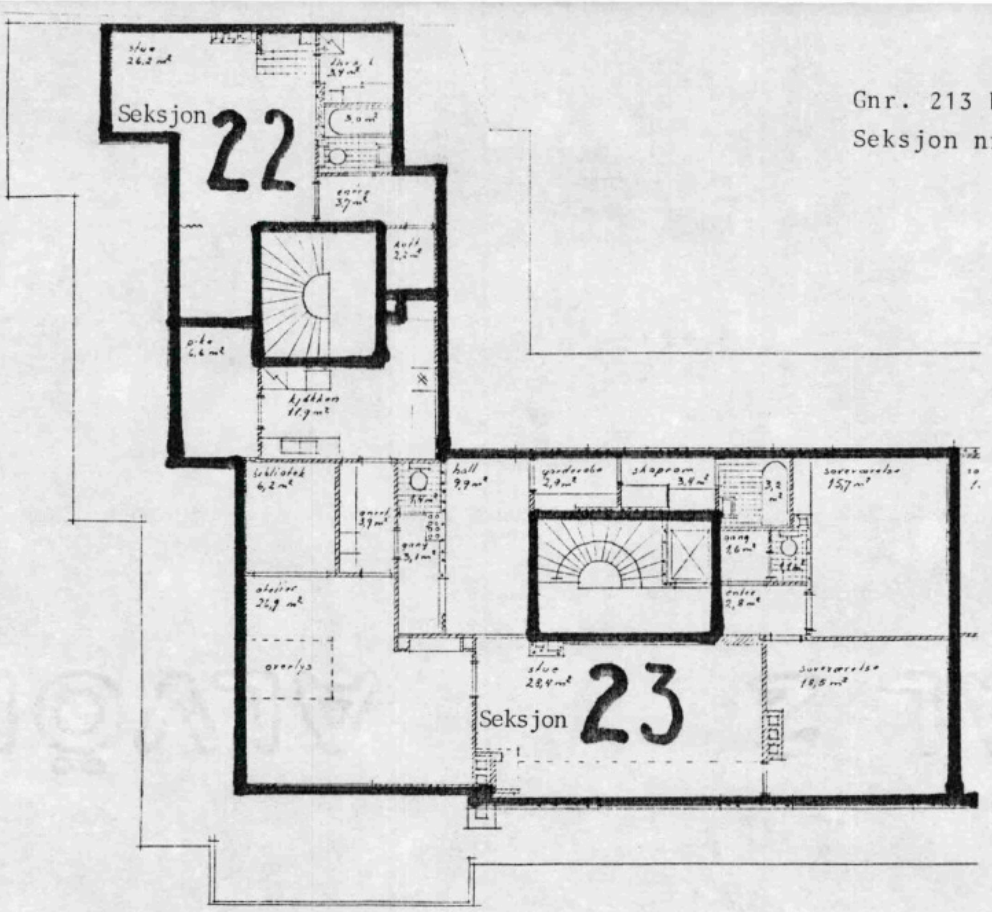
LØVENSKJOLD TERRASSE - Plantegning av loftet, Løvenskjoldsgate 19



Gnr. 213 bnr. 249.
Fellesareal.

Rett kopi bekreftes

Side 6 av 14
Attestert kopi av dok.nr. 1985/54550/105
Attesteringstidspunkt 2026-10-02 12:39
Kartverket



Gnr. 213 bnr. 249.
Seksjon nr. 22 og 23.

Rett kopi bekreftes

LØVENSKJOLD TERRASSE - Plantegning av 6 . etasje, Løvenskjoldsgate 19
Leilighetsnumre inntegnet 31/8-84

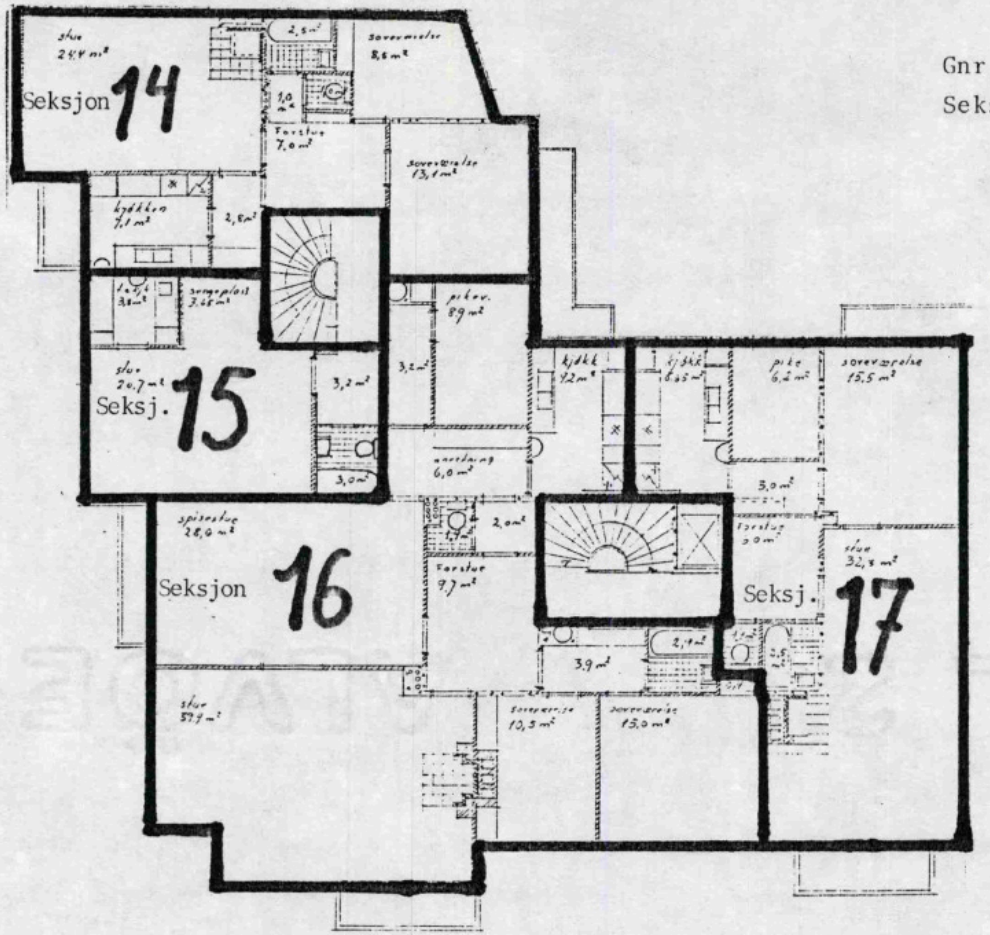
LØVENSKJOLD TERRASSE - Plantegning av 5. etasje, Løvenskjoldsgate 19
Leilighetsnumre inntegnet 31/8-84

Gnr. 213 bnr. 249.
Seksjon nr. 18, 19, 20 og 21.

Rett kopi bekreftes

Side 8 av 14
Attestert kopi av dok.nr. 1985/54550/105
Attesteringstidspunkt 2026-10-02 12:39
Kartverket

Gnr. 213 bnr. 249-
Seksjon nr. 14, 15, 16 og 17.



LØVENSKJOLD TERRASSE - Plantegning av 4. etasje, Løvenskjoldsgate 19
Leilighetsnumre inntegnet 31/8-84

LØVENSKJOLD TERRASSE - Plantegning av 3. etasje, Løvenskjoldsgate 19
Leilighetsnumre inntegnet 31/8-84

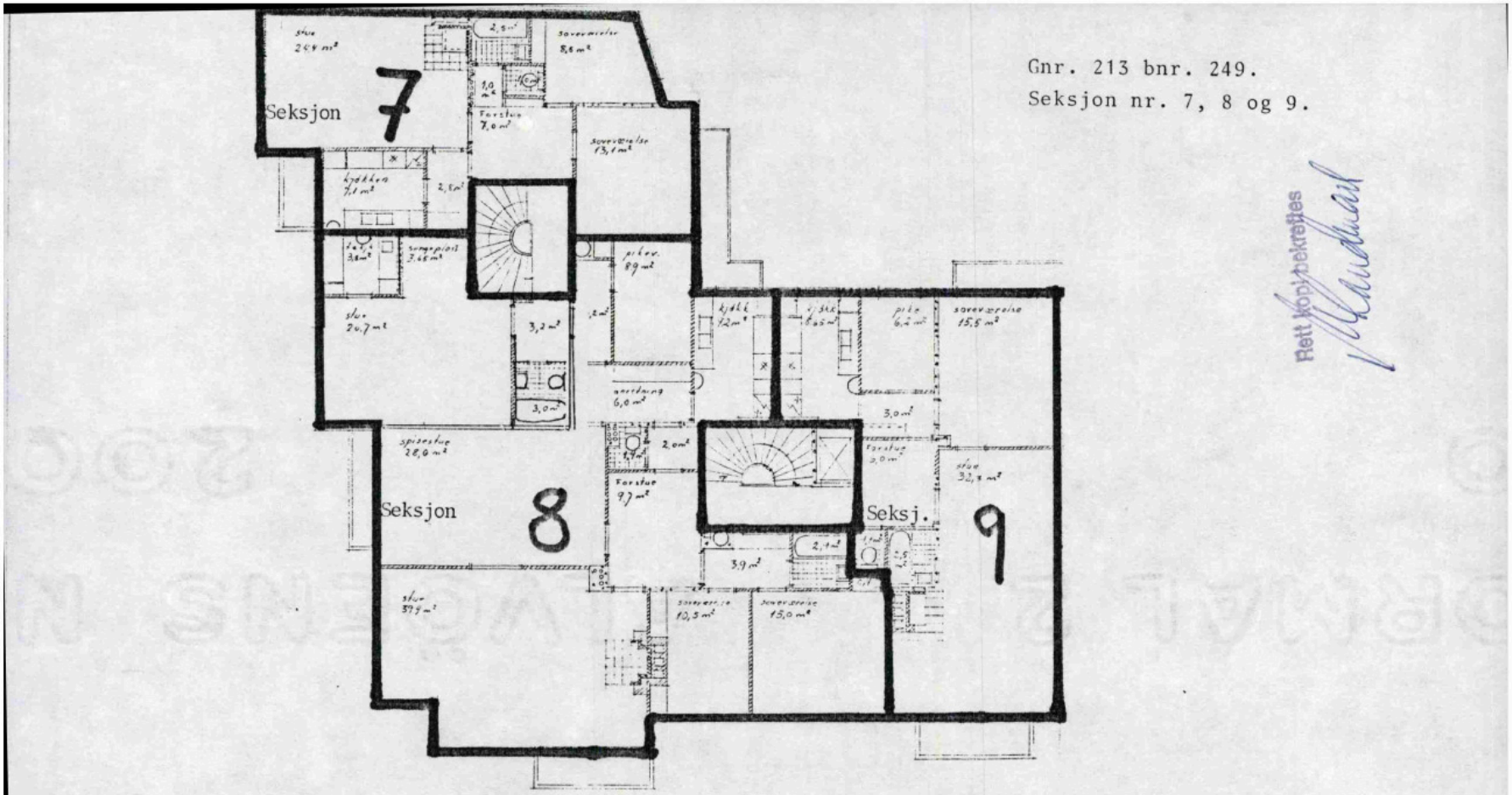
Gnr. 213 bnr. 249.
Seksjon nr. 10, 11, 12 og 13

Rett kopi bekreftes

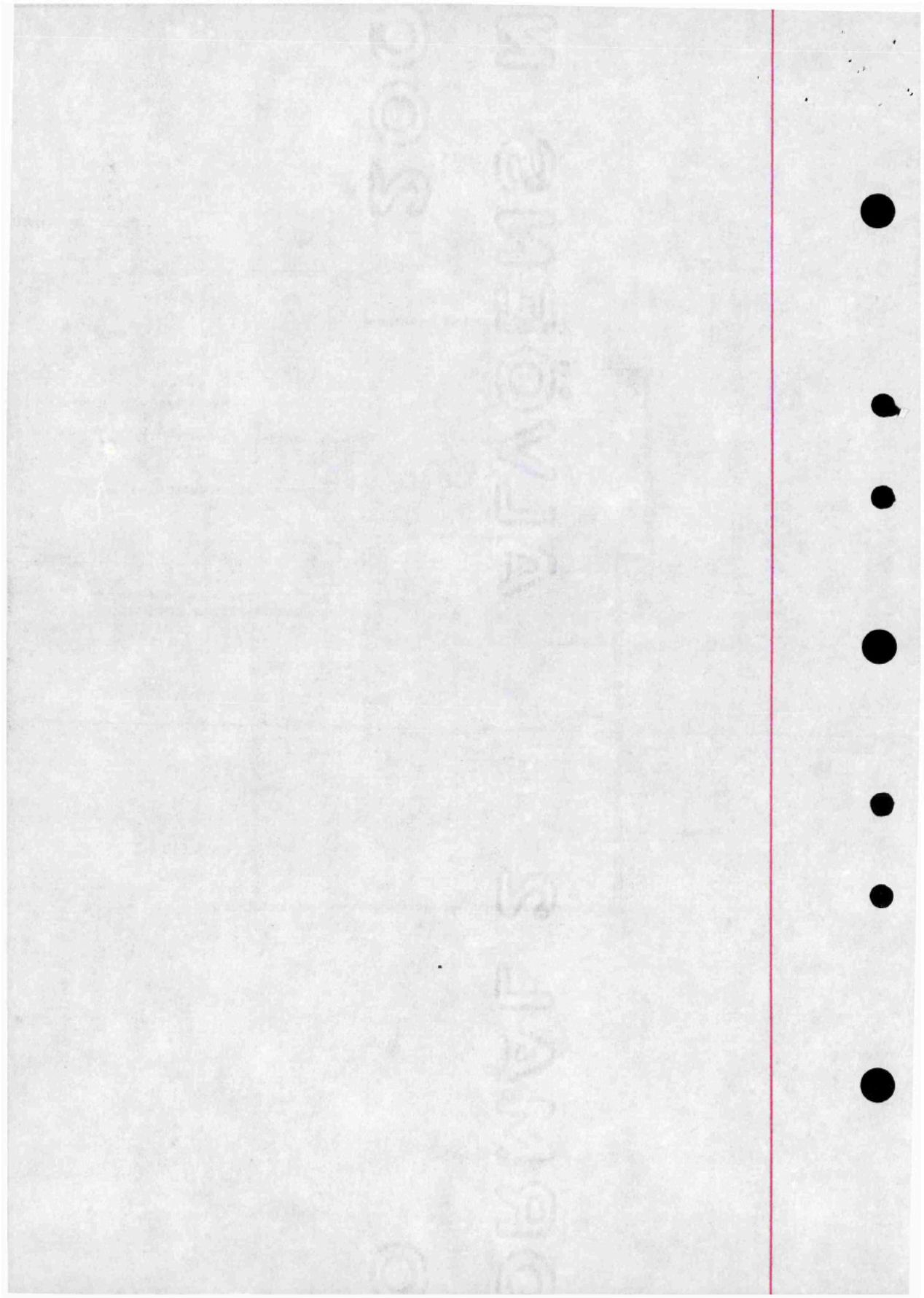
Side 10 av 14
Attestert kopi av dok.nr. 1985/54550/105
Attesteringstidspunkt 2026-10-02 12:39
Kartverket

Gnr. 213 bnr. 249.
Seksjon nr. 7, 8 og 9.

Rett kopi tekrefles



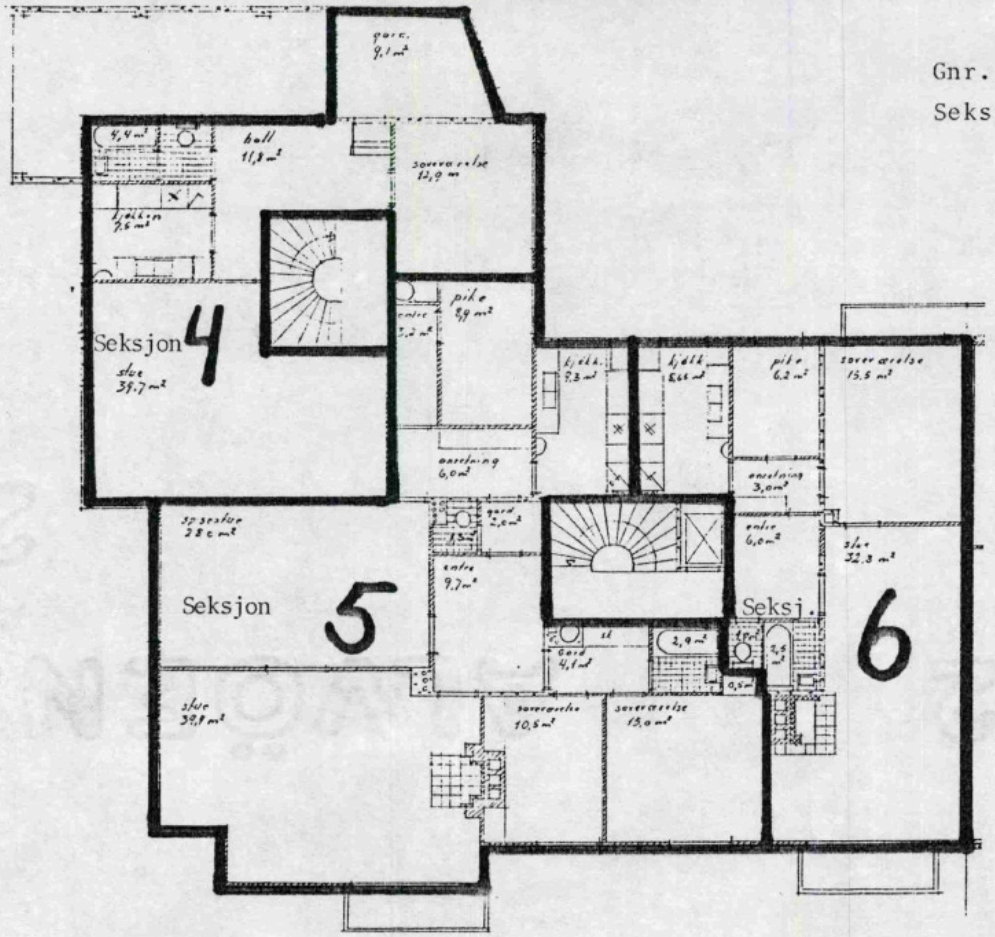
LØVENSKJOLD TERRASSE - Plantegning av 2. etasje, Løvenskjoldsgate 19
Leilighetsnumre inntegnet 31/8-84



Attestert kopi av dok.nr. 1985/54550/105
Attesteringstidspunkt 2026-10-02 12:39
Kartverket

Gnr. 213 bnr. 249.
Seksjon nr. 4, 5 og 6.

Rett kopi bekreftes



LØVENSKJOLD TERRASSE - Plantegning av 1 . etasje, Løvenskjoldsgate 19
Leilighetsnumre inntegnet 31/8-84

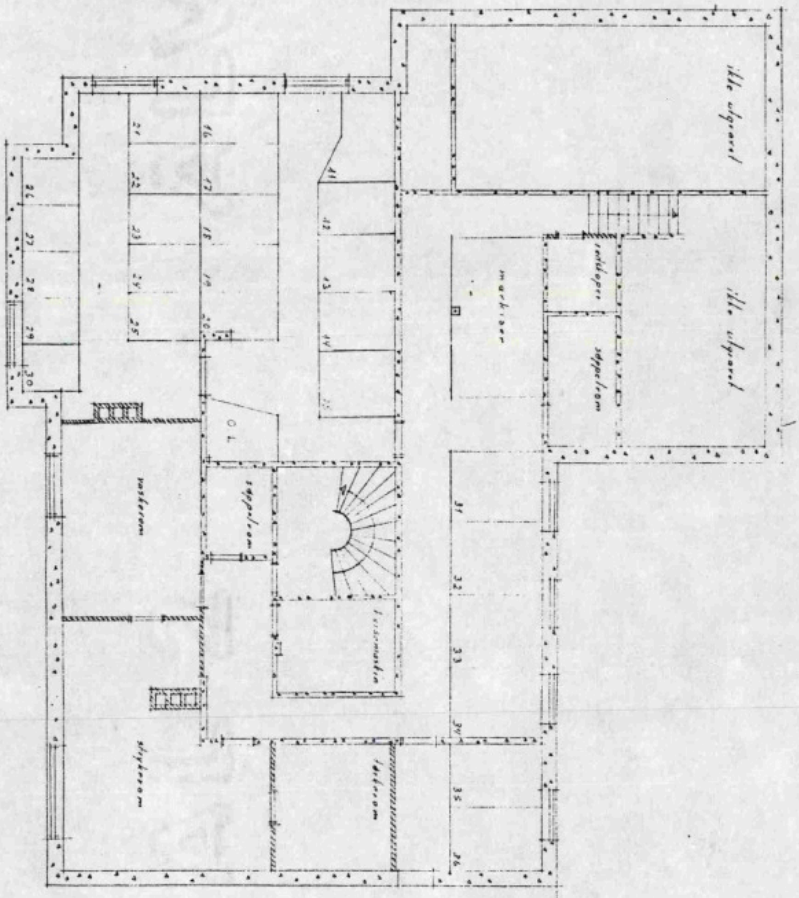
LØVENSKJOLD TERRASSE - Plantegning av kjelleren, Løvenskjoldsgate 19

Leilighetsnumre inntegnet 31/8-84

Gnr. 213 bnr. 249.
Seksjon nr. 1, 2 og 3.

Rett kopi bekreftes

LØVENSKJOLD TERRASSE - Plantegning av underkjeller, Løvenskjoldsgt. 19



Gnr. 213 bnr. 249
Fellesareal.

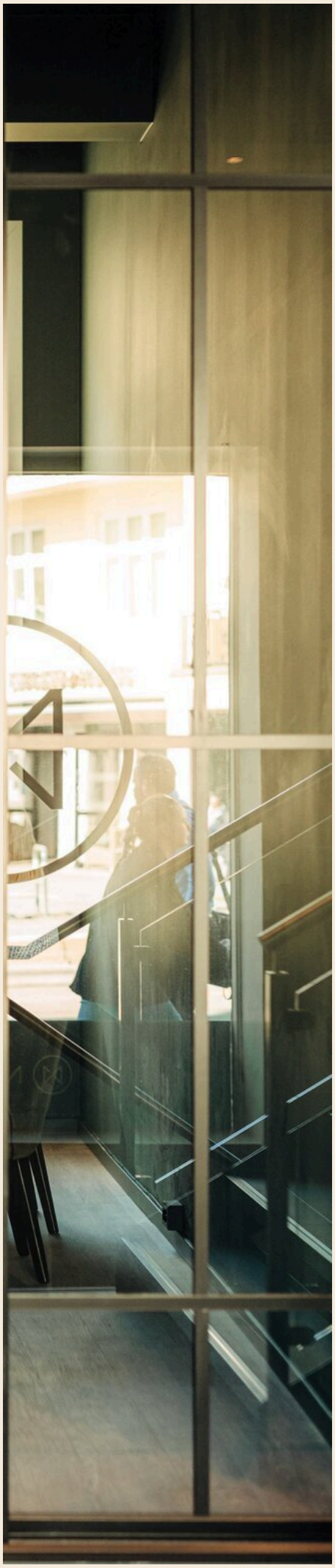
Rett kopi bekreftes

Velkommen til

Nordvik Frogner

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.



Wergelandsveien 23B, 0167 OSLO
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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.

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/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0557/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Løvenskiolds gate 19A 0260 OSLO
Matrikkel: Gnr 213, bnr 249, snr 16 (ideell andel 1/1) / Gnr 213, bnr 32, snr 21 (ideell andel 1/14) 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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Frederick Horntvedt
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.horntvedt@nordvikbolig.no
934 28 550



Sebastian T. Hellner
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Frogner
s.hellner@nordvikbolig.no
455 16 283

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: