

Løvenskiolds gate 14



Velkommen til

# Løvenskiolds gate 14



Salgsoppgaven produsert 2. mai 2025

# FROGNER

## Flott toppleilighet 3-roms over 2 plan med solrik privat takterrasse! - Oppusset 2021 - 92m² gulvareal - Peis

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 10 990 000,- |
| Fellesgjeld | 98 217,- |
| Omkostninger | 278 550,- |
| Totalpris | 11 366 767,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 5 140,- |
| BRA-i | 88 kvm |
| Totalt BRA | 94 kvm |
| Soverom | 2 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 5 |
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 1995 |


| | |
|---|---|
| Megler | Vemund V. Thorkildsen |
| Telefon | 454 74 565 |
| E-post | v.thorkildsen@nordvikbolig.no |

| | |
|---|---|
| Megler 2 | Sindre T. Jonassen |
| Telefon | 413 89 771 |
| E-post | s.jonassen@nordvikbolig.no |


14
P







## Kort fortalt

Stor og luftig 3-roms med mesanin med ekstra rom, presentert av Vemund Thorkildsen.

Perfekt for deg som jakter en moderne og nøkkelklar toppleilighet med solrik takterrasse midt på Frogner.

Meget god planløsning med romslig kjøkken med øyløsning. I tilknytningen har du god plass til stort spisebord ved store vinduer og utsikt over bakhagens grønne tretopper. To gode soverom med tilpassede garderober. Delikat og renovert baderom fra 2021. Mesanin med TV-stue og et disp. rom som er perfekt for kontor eller daybed. Sjelden perle av en vestvendt takterrasse med sol fra tidlig til sent. Entré med mye garderobeplass, samt bod.

INFO:

- Nytt bad 2021
- Nytt El-anlegg 2021
- 5 min til Frognerparken
- Hyggelig og veldrevet sameie
- Stor felles bakhage med sittegrupper og grill

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 88 kvm |
| BRA-e: | 6 kvm |
| Totalt BRA: | 94 kvm |
| TBA: | 16 kvm |

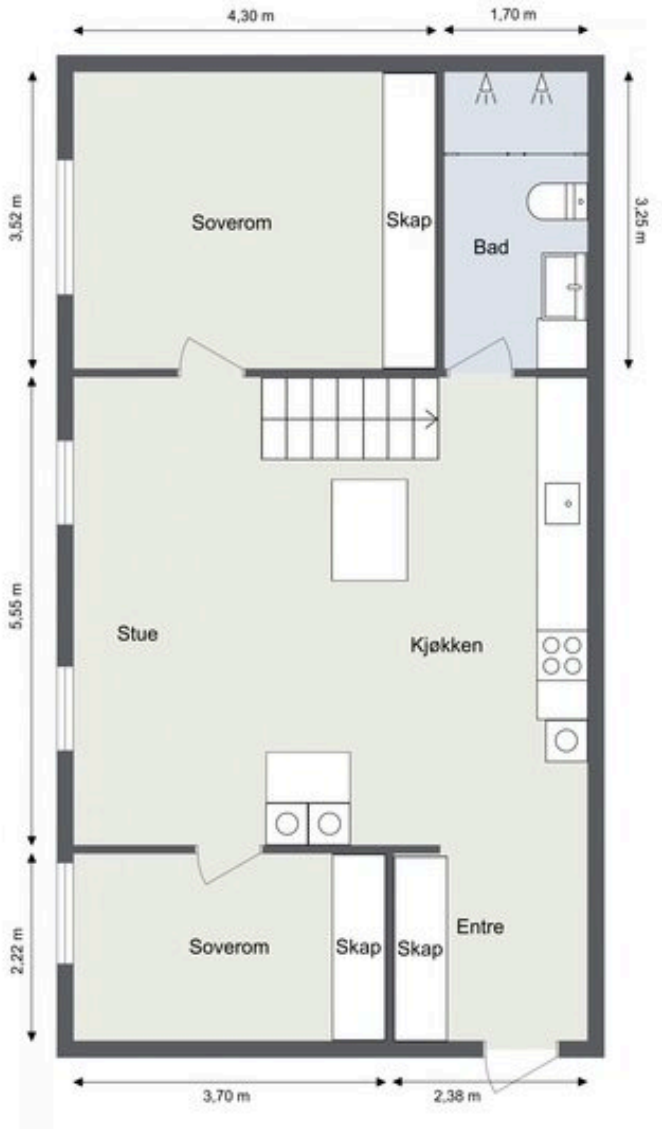
Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og to soverom.
Total BRA: 73 kvm.

6. etasje:
BRA-i: 15 kvm. Loftsstue/hems og innredet rom (godkjent som bod i byggetegning). Gulvareal målt til 19 kvm.
Total BRA: 15 kvm.
TBA: 16 kvm. Solrik, privat takterrasse.

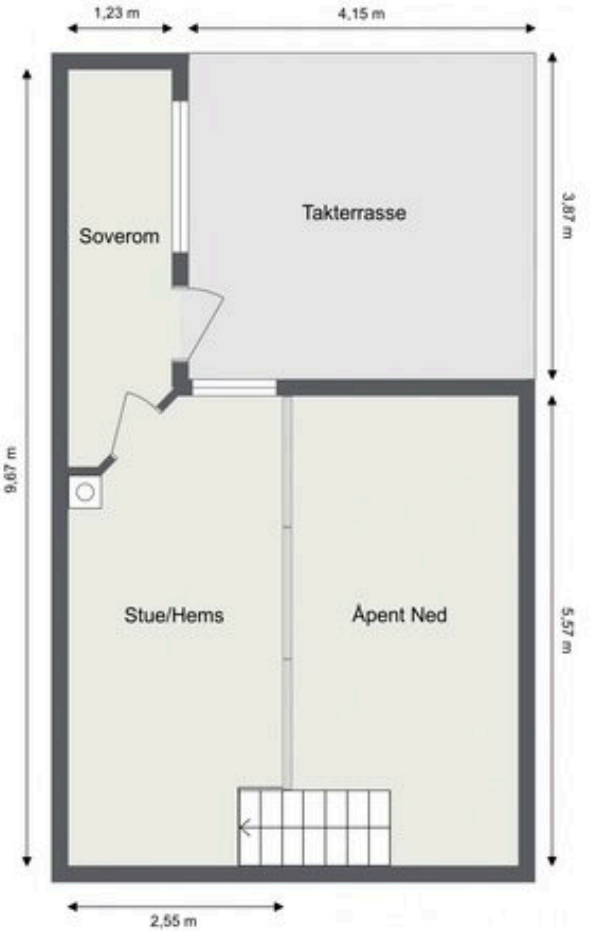
Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 6 kvm.

Tyder




Plantegning 5. etasje

Tyder




Plantegning 6. etasje







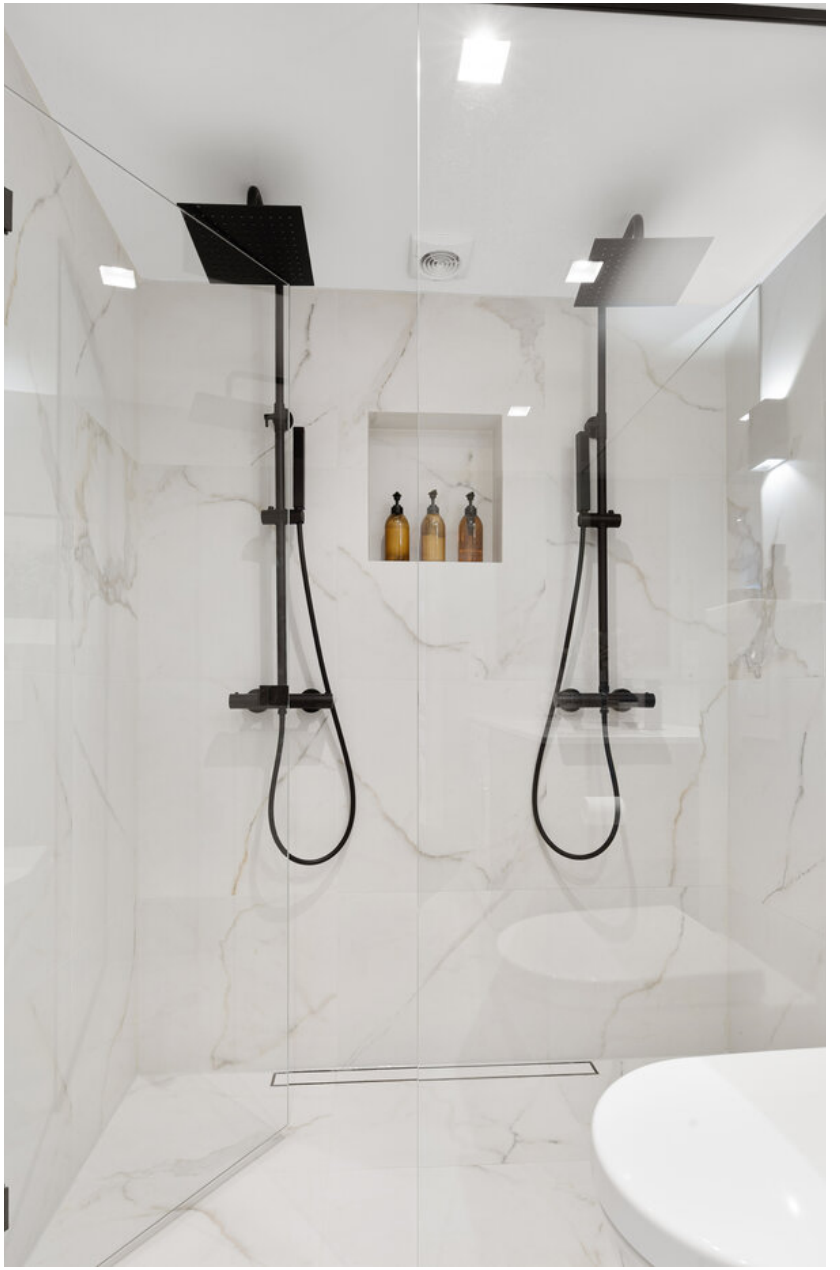



















Landet
som
ble for
rikt















Informasjon

# Løvenskiolds gate 14

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
14-0302/25

### Boligtype
Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse
Løvenskiolds gate 14, 0260 OSLO
Gnr 212, bnr 588, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selgere
Frederikke A. Gasmann-Brott
Petter Rusås

### Kjøpesum og omkostninger
10 990 000,- (Prisantydning)
98 217,- (Andel av fellesgjeld)
---
11 088 217,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
277 200,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
278 550,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
291 250,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 366 767,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 379 467,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
1995

### Etasje
5

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 88 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 94 kvm
TBA: 16 kvm

**Beskrivelse:**
5. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og to soverom.
Total BRA: 73 kvm.

6. etasje:
BRA-i: 15 kvm. Loftsstue/hems og innredet rom (godkjent som bod i byggetegning). Gulvareal målt til 19 kvm.
Total BRA: 15 kvm.
TBA: 16 kvm. Solrik, privat takterrasse.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 6 kvm.

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Totalt gulvareal (GUA) på loftet er målt til 19 kvm.

## Solforhold

Takterrassen med sol fra soloppgang til solnedgang på sommerstid.

## Innhold

Leiligheten strekker seg over to plan og inneholder:
5.etasje, 73 kvm BRA-I: Entré, bad, stue/kjøkken og to soverom.
6.etasje, 15 kvm BRA-I: Loftsstue/hems og innredet rom (godkjent som bod i byggetegning). Gulvareal målt til 19 kvm.

## Standard

Vinduer og dører:
- Doble vinduer i tre med enkle glass.
- Entrédør i brannklasse B-30.
- Balkongdør med tolags isolerglass.
- Profilerte nyere innvendige dører.

Innvendige flater:
- Rettløps trapp i malt tre.
- Enstavs parkett i alle rom.
- Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
- Sparklet og malte plater i himling. Himlingshøyde ca. 2,12 m målt i under 6. etasje i kjøkkenet, 2,17 i soverom 2 og 2,22 i hovedsoverommet. 3,50 m er målt på det høyeste i stuens skråhimling.

Baderom
Badet ble rehabliitert i 2021. Dokumentasjon med beskrivelser, FDV og bilder er fremvist. Fliser på betong. Designsluk i plast.
Nedsenket felt med designsluk i dusjen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Flislagte overflater i dusjsonen. Sparklet og malte plater forøvrig. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og benkeplate i kompositt. To dusjer på gulv avgrenset med glassvegg og glassdør, servant underlimt på benkeplaten og 2 blandebatterier, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk avtrekksvifte i himlingen. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum. Veggmontert kullfilterventilator i stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

Tekniske installasjoner:
- Pusset og malt pipe i stuen.
- Peis i stuen med pusset og malt omramming. Innsats med glassdører.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badet.
- Avløpsrør i plast internt i leiligheten.
- Elektrisk avtrekksvifte i badet. Friskluftsventil på yttervegg i hovedsoverommet og stuen.
- Friskluft via spalteventiler i vindu i innredet rom i loftsetasje.
- Sikringstavle med jordfeilautomater. Hele anlegget er trukket om å kontrollert av elektrikker i 2021. Samsvarserklæring er fremvist for arbeidet.
- Varmekabler i badet.
- Elektrisk oppvarming med panelovner.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.
- Ytterdører: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.
- Etasjeskiller: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2.
- Ventilasjon: TG 2: Det er ikke friskluftsventil i det ene soverommet og ikke mekanisk avtrekk fra kjøkkenet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking – Bad, 6. etasje: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Øvrige punkter i rapporten har fått tilstandsgrad 1 eller 0. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

## Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon

se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

## Modernisering og påkostninger

2023
- Ny takterrasse

2021
- Nytt bad
- Nytt elanlegg
- Ny parkett, nytt tak (fra panel til gips)
- Oppgradert kjøkken (ny benkeplate, kjøkkenøy, induksjon, oppvaskmaskin og fryser)
- Nye innebygde skap, nye håndtak og beslag
- Bygget inn peis
- Nye panelovner

## Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Navn på firma: Oslo Snekkertjenester as. Grens rør og service tjenester as. Moen skadedyr og membran. Proff elektriker as. Viser til prosjektbeskrivelse bad.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sveisemembran av noen skadedyr & membran. Viser til prosjektbeskrivelse.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref tidligere spørsmål refererer vi til prosjektbeskrivelsen.

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Takterrasse: totalrenovert og utvidet av Aspira utført 2023. Peis - platedekket av Oslo
Snekkertjenester as i 2021.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Liten vanninntrengning i kjeller etter uværet hans i 2023. Utbedret av styret.

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: Nytt elanlegg per samsvarserklæring fra Proff Elektriker AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Vi har en «rapport fra risikovurdering og sluttkontroll» som er signert av Proff Elektriker og antar det er
det som er spurt om her.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad inkl fordelerskap. Ref prosjektbeskrivelse. Grens rør & servicetjenester as. Ferdig desember 2021.

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: Takterrasse utvidet og fornyet av Aspira. Gjelder 4 stk takterrasser. Antagelig annet som er gjort opp gjennom før vår eie tid, da bygård er klassisk/eldre.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten vår er pusset opp. Henviser til prosjektbeskrivelse Oslo snekkerservice.

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)
Ja
Beskriv: Har vært en vanninntrenging ifbm stormen hans i 2023. Utbedret av styret.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Var noe før utbedring av nye takterrasser.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Feil ved overtakelse av leilighet. Dette er utbedret og nytt elanlegg installert.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: I et eldre klassisk bygg som dette antar vi det er naturlig.

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
Eventuell kommentar: Er et byggeprosjekt i området. Vi har ikke opplevd det som plagende.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

## Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

## Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglsgtein.
- Yttervegger i pusset og malt teglstein.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles varmtvann.
- Felles brannvarslingsanlegg.
- Felles trapper i stål.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Balkonger, terrasser, og lignende:
- Takterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra innredet rom på loftsetasjen, ca. 16 $m^2$.
- Fliser på dekket og rekkverk i glass.
- Takkonstruksjonen utgjør øvrig avdeling av terrassen.
- Terrassens dekke er nylig rehabilitert, og hele konstruksjonen er utvidet i regi av sameiet.
- Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

## Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

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

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

## Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Seksjonseiere som leier ut er forpliktet til å holde sine leietakere orientert om de til enhver tid gjeldende husordensregler.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

E - oransje

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

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

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

### Oppvarming

Varmekabler i badet. Elektrisk oppvarming med panelovner.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca 8048 kWh per år. Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 5 140,- pr. mnd.

Inkluderer: Bredbånd, kommunale avgifter, felles forsikring, vaktmestertjenester og drift av gården m.m

Felleskostnader fordeles slik:

Felleskostnader: kr 4.095,-

Lån nr: 2247; Avdrag: kr 133,-

Lån nr: 2247; Renter: kr 623,-

Bredbånd: kr 289,-

### Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnader.

### Eiendomsskatt

Kr 3 327,- pr. 01.01.2025

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 184 249,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 8 736 994,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har en kollektiv avtale med Global connect - fiber (1000/1000). Kostnaden for dette er inkludert i felleskostnader.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameiet Løvenskiolds gate 14, orgnr. 979726619

### Om sameiet

Sameiet består av 16 boligseksjoner og er registrert med org nr. 979 726 619.
Sameiets eiendom har Gårdsnr. 212 Bruksnr. 588 i Oslo kommune.

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.
Sameiets revisor er SLM-Revisjon AS.

Sameiet har vaktmesteravtale med Ren Service AS.

Styrets arbeid 2024:
Styret har gjennom året hatt jevnlig kontakt og styremøter og håndtert løpende drift. Det har ikke vært noen større prosjekter ila året, men noe av det som har vært håndtert er; Beskjæring/klipping av trær i bakgård, nye utemøbler, oppussing av ytterdør samt nye metalldører i begge kjellernedgangene. I tillegg økonomi og leverandøroppfølging. Det ble levert ny internettløsning med fiber trukket inn til hver leilighet.

Ifm vurdering av forsikringsselskap ble det for et par år siden inngått samarbeid med forsikringsmegler Søderberg & Partner. Dette ga en verdi ift å få gjort en markedsvurdering, men vi har nå har sagt opp avtalen med Søderberg&Partner da vi ikke så det som hensiktsmessig å ha dette som en løpende avtale. Forsikringsselskap er fortsatt Gjensidige.

Det gjennomføres for øvrig en årlig inspeksjon av kjeller mtp fuktighet o.l. Rapport kan mottas ved henv til styret.
Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

### Forretningsfører

Bori BBL

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

### Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret.
Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Juridiske personer (dvs. andre enn fysiske personer) kan ikke erverve seksjoner.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 98 217,- pr. 30.04.2025

Selskapets totale gjeld
Bank - HANDELSBANKEN (Rente pr. 30.04.2025: 7,45%)
Type lån: Annuitetslån (12 terminer pr år)
Restgjeld - kr 1.730.748,-
Løpetid - 03.10.23 - 20.09.48

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Resultatregnskap for 2024 viser et underskudd på kr 62.047,-, mot et budsjettert overskudd på kr 8.412,-. Det er for 2025 budsjettert med et overskudd kr 28.600,-.

Underskudd i 2024 skyldes i all hovedsak reparasjoner og vedlikehold som ikke var budsjettert.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

- Grilling på balkonger og takterrasser med annet enn elektrisk grill eller gassgrill, er ikke tillatt.
- Montering av markiser, balkongfortrekk o.l. skal på forhånd godkjennes av styret.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes. Dugnad ble gjennomført 28. april i år (2025).

### Dyrehold

Det er tillatt å holde vanlige husdyr som f. eks. katt eller hund, men dette må ikke være til sjenanse for andre beboere. Husdyr skal ikke oppholdes på fellesarealer eller i bakgård uten at eier samtidig er tilstede.

### Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 85415253

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 822 kvm (Eiertomt)
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.

### Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten er beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde med rolige gater og med kort vei til et bredt spekter av fasiliteter man ønsker seg i hverdagen. Bydel Frogner er fullspekket med populære kaféer, barer og restauranter, trendy klesbutikker og interiørforretninger. Michaels, Kolonihagen, Vineria Ventidue, De la Casa, Kaffebrenneriet og W.B. Samson er flere av de gode opplevelsene i Oslo Vest.

Løvenskiolds gate har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Briskeby. Her bor en meget sentralt, men samtidig stille og skjermet til. Her ligger alle typer servicetilbud innen gangavstand. I nærområdet finnes flere spesialforretninger, kino (Gimle og historiske Frogner kino), treningssenter, dagligvarebutikker, samt andre servicetilbud. Av dagligvarebutikker har man kort avstand til KIWI og Rema 1000.

Det er gangavstand til to av Oslos mest ettertraktede handlegater, Bogstadveien og Hegdehaugsveien, med et rikt utvalg av butikker og forretninger. Her finner du et utrolig mangfold av store motehus til eksklusive Valkyrien med sine nisjebutikker.

Av hyggelige søndagsturer er det flere flotte turstier, parker og grøntarealer i nærområdet som flotte Frognerparken med sine skulpturer, Frognerbadet, Frogner Tennis og havnepromenaden fra Tjuvholmen til videre gjennom Aker Brygge. Framneshaven og diverse mindre parker med innretninger for barn er også i umiddelbar nærhet.

For den treningsglade er det kort vei til flere treningsstudioer, blant annet SATS Colosseum eller Fresh Fitness. Det er gangavstand til Majorstuen, Skøyen, Aker Brygge, Bygdøy og sentrum. Her har man alt Oslo kan by på i umiddelbar nærhet. Kort vei til offentlig kommunikasjon som trikk i Frognerveien samt buss i Bygdøy allé. Fra Nationaltheatret går det flere lokaltog og flytog.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for eiendommen attestert 21.11.1907.
Det foreligger ekspedisjonsdokument for innredning av sanitæranlegg attestert 30.05.1929.

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

Det foreligger ferdigattest for innredning på loft datert 29.12.1995.
Det foreligger ferdigattest for utbedring og utvidelse av eksisterende takterrasse datert 17.07.2023.

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

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger. Disse er vedlagt salgsoppgaven. Det er registrert følgende avvik:
- Opprinnelig bod i loftsetasje er utvidet til deler av hems. Tiltaket innebærer bruksendring fra primærareal (hems) til sekundærareal (bod) og er derfor søknadspliktig.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om en søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

## Vei, vann og avløp

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

## Regulerings- og arealplaner

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

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

Plan- og byggesaker i nærområdet:
Plansak - saksnummer 202114191 - Detaljregulering - Elisenbergløkken
Hensikt: Hensikten med planarbeidet er å lage en detaljregulering som ivaretar kulturmiljøverdiene i enkelteiendommer og i området som helhet. Kommuneplanen peker på nasjonale kulturminneverdier i området, men dagens regulering gir i praksis ikke tilstrekkelige styringsmuligheter for å ivareta dette.

Byggesak - Saksnummer: 202011144 - Balders gate 30 - 34 - Oppføring av boligbygg og offentlig torg - Tidligere adresse: Balders gate 28
Status: Søknad om igangsettingstillatelse under behandling

Byggesak - Saksnummer: 202118647 - Balders gate 30 - Riving av bensinstasjon
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Byggesak - Saksnummer: 202460836 - Løvenskiolds gate 9 B - Utskifting av soilrør, sluk og branntetting våtrom
Status: Tillatelse gitt

Byggesak - Saksnummer: 202461559 - Odins gate 31 A - Rehabilitering av skorstein
Status: Tillatelse gitt

Byggesak - Saksnummer: 202553424 - Løvenskiolds gate 7 - Bruksendring av loft til bolig
Status: Mottatt søknad

Byggesak - Saksnummer: 202553029 - Løvenskiolds gate 7 - Oppføring av ni balkonger
Status: Mottatt søknad

Byggesak - Saksnummer: 202452390 - Løvenskiolds gate 3 - Flytting av parkeringsplasser
Status: Igangsettingstillatelse gitt

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

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

## Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/212/588/14:
08.01.1907 - Dokumentnr: 900284 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:588 Snr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1989 - Dokumentnr: 68934 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:588 Snr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2025 - Dokumentnr: 462456 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

08.12.1994 - Dokumentnr: 70355 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 390/1890
Ny seksjon:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 111/1890

11.12.1998 - Dokumentnr: 73222 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 111/1956

## 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

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 overtakelsen.

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

## Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

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

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis med digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 470,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

### 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 5. mai 2025

### Ansvarlig megler

Vemund V. Thorkildsen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

### Megler

Sindre T. Jonassen, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41389771

### Meglerforetaket

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

Vedlegg

# Løvenskiolds gate 14

# Løvenskiolds gate 14

Nabolaget Briskeby - vurdert av 276 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Uranienborg skole (1-10 kl.)** | 812 elever, 47 klasser | 6 min 0.5 km |
| **Majorstuen skole (1-10 kl.)** | 711 elever, 46 klasser | 16 min 1.3 km |
| **Ruseløkka skole (1-10 kl.)** | 611 elever, 35 klasser | 16 min 1.4 km |
| **Kristelig gymnasium (8-10 kl.)** | 412 elever, 30 klasser | 16 min 1.3 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)** | 417 elever, 24 klasser | 5 min 2.5 km |
| **Oslo Handelsgymnasium** | 816 elever, 33 klasser | 14 min 1.2 km |
| **Wang Toppidrett** | 18 klasser | 15 min 1.2 km |

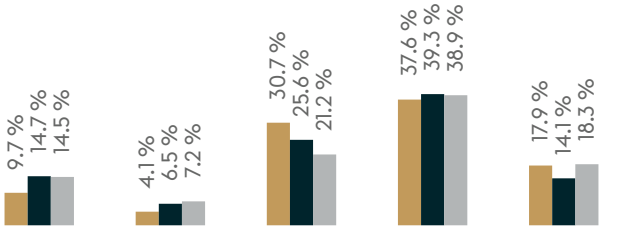
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Elisenberg** | Linje 12N | 3 min 0.3 km |
| **Elisenberg** | Linje 12 | 3 min 0.3 km |
| **Majorstuen** | Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 16 min 1.3 km |
| **Nationaltheatret stasjon** | Totalt 10 ulike linjer | 19 min 1.6 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 10 min 3.4 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Nordraaksgate barnehage AI (1-...** | 31 barn | 5 min 0.4 km |
| **Hegdehaugen barnehage (1-4 år)** | 38 barn | 5 min 0.4 km |
| **Hamna barnehage (1-5 år)** | 52 barn | 7 min 0.5 km |

## Aldersfordeling




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

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

### Naboskapet

Høflige 61/100

## Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Egen bil

## Sport

| | |
|---|---|
| Uranienborg skole | 7 min |
| Den tysk-norske | 7 min |
| SATS Solli plass | 11 min |
| Artesia Trening | 12 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 86/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

## LØVENSKIOLDS GATE 14, 0260 OSLO

Gnr: 212 Bnr: 588 Seksjon: 14
301 Oslo kommune.
Eierseksjon



| | |
|---|---|
| Dato befaring: | 29/04/2025 |
| Utskriftsdato: | 04/05/2025 |
| Oppdragsnummer: | 97565 |
| Referansenr: | |

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

### Rapporten

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

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

## Konklusjon tilstand

**Bebyggelse**

Eierseksjon i klassisk bygård med 1 ekstern bod i kjelleren.
Leilighet over 2 etasjeplan i henholdsvis 5.- og 6. etasje med stor takterrasse.

Leiligheten ble etablert i 1995.

**Standard**

Godt vedlikeholdt leilighet med god standard.

**Oppgraderinger i leiligheten**

*Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:*

Boligen ble gjennomgående pusset opp i 2021.

Kjøkken:

- Ny benkeplate, platetopp, backsplash, blandebatteri, vask, fryser og oppvaskmaskin, samt norsk, håndsydde veganske skinnhåndtak. Samt ny kjøkkenøy.

- Nye gulvoverflater.
- Nye innvendige vegg- og himlingsoverflater.
- Nytt røropplegg i boligen.
- Nytt elektrisk anlegg.
- Nye innvendig nye lyskilder.
- Innvendig nye dørhåndtak fra Buster and Punch.
- Nye skap og spesial-skapdører med lovehandles-håndtak og platebelagt peis

- Takterrassen ble utvidet og totalrehabilitert i 2023. Forholdet er søkt og godkjent hos plan- og bygningsmyndighetene.

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

**Referansenivå**

Bygningen er oppført i 1907, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

**Om vurderinger**

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

**Tilstandsgrad 2:**

- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Ventilasjon



## Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

| | |
|---|---|
| Kunde: | Petter Rusås |
| Takstmenn: | Bjørn Fosser |
| Befaring/tilstede: | Eier: Petter Rusås og Frederikke Alexandra Gasmann-Brott , Takstmann: Bjørn Fosser |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiend.betegnelse: | Eierseksjon |

Matrikkeldata

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 301 Oslo Gnr: 212 Bnr: 588 Seksjon: 14 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Eierbrøk seksjon: | 111 / 1 956 |
| Hjemmelshaver: | Petter Rusås og Frederikke Alexandra Gasmann-Brott |
| Adresse: | Løvenskiolds gate 14, 0260 OSLO |

Kilder og vedlegg

| Dokument/kilde: | Dato: | Kommentar: | Status: | Sider: | Vedlagt: |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 29/04/2025 | | Opplysninger gitt av eiere under befaring. | | |
| Egenerklæring | | | Eiers egenerklæring er mottatt. | | |
| Forretningsfører | | | Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. epost. | | |
| Ambita infoland | 01/05/2025 | | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer. | | |

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

Bygningsdata

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1907 |

Arealer NS3940:2012

| Etasje | Bruksareal (BRA) | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | 0 | 0 | 0 |
| 5. etasje | 73 | 73 | 0 |
| Loft | 15 | 15 | 0 |
| Sum bolig: | 88 | 88 | 0 |

Romfordeling

| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|
| Kjeller | | Ekstern bod |
| 5. etasje | Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom | |
| Loft | Loftstue/hems, Innredet rom (godkjent som bod) | |

Arealer NS3940:2023

| Etasje | BRA | | | Åpent |
|---|---|---|---|---|
| | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal (TBA) |
| Kjeller | 0 | 6 | 0 | 0 |
| 5. etasje | 73 | 0 | 0 | 0 |
| Loft | 15 | 0 | 0 | 16 |
| Sum bolig: | 88 | 6 | 0 | 16 |
| Sum BRA: | 94 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | Ekstern bod | |
| 5. etasje | Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom | | |
| Loft | Loftstue/hems, Innredet rom (godkjent som bod) | | |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Totalt gulvareal (GUA) på loftet er målt til 19 kvm.



## Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglsgtein.
- Yttervegger i pusset og malt teglstein.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles varmtvann.
- Felles brannvarslingsanlegg.
- Felles trapper i stål.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Rettløps trapp i malt tre.

Tg 2: det mangler rekkverk på trappen. Trappen er brattere enn innvendig trapp.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider er fremvist under befaringen.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Doble vinduer i tre med enkle glass.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30.
Balkongdør med tolags isolerglass.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte nyere innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue/kjøkken og begge soverom i 5. etasje.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Det noe lavere i ytre hjørne i stuen. Dette er ca. 9-10 mm og er derfor vurdert som akkurat innenfor referansenivået for TG 1. TG: 1

---

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Hems

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

---

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Takterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra innredet rom på loftsetasjen, ca. 16 m².
Fliser på dekket og rekkverk i glass.
Takkonstruksjonen utgjør øvrig avdeling av terrassen.

Terrassens dekke er nylig rehabilitert, og hele konstruksjonen er utvidet i regi av sameiet.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 0

---

Pipe

*Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.*
*Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.*

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt pipe i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Ildsteder

Beskrivelse: Peis i stuen med pusset og malt omramming. Innsats med glassdører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---



Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badet.
Avløpsrør i plast internt i leiligheten.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Ventilasjon

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte i badet. Friskluftsventil på yttervegg i hovedsoverommet og stuen.

2. etasje:
Friskluft via spalteventiler i vindu i innredet rom.

Tilstandsvurdering: TG 2: Det er ikke friskluftsventil i det ene soverommet og ikke mekanisk avtrekk fra kjøkkenet.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk også fra kjøkkenet. Tilsvarende gjelder friskluftsventil i soverom 2.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

---

Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*
*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Sikringstavle med jordfeilautomater.

Hele anlegget er trukket om og montert nytt av elektriker i 2021.

Samsvarserklæring er fremvist for arbeidet.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2021
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Varmekabler i badet.
Elektrisk oppvarming med panelovner.

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

---

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum. Veggmontert kullfilterventilator i stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Automatisk vannstopper er montert.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

---

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Enstavs parkett i alle rom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Himlingshøyde ca. 2,12 m målt i under 6. etasje i kjøkkenet, 2,17 i soverom 2 og 2,22 i hovedsoverommet. 3,50 m er målt på det høyeste i stuens skråhimling.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

Fast inventar

Beskrivelse: Innebygde garderobeskap i begge soverom og entreen.
Profilerte fronter i soverommene og speilfronter i entreen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Badet ble rehabliitert i 2021.
Dokumentasjon med beskrivelwser, FDV og bilder er fremvist.

---



Overflater på innvendige gulv – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Designsluk i plast.
Nedsenket felt med designsluk i dusjen.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 0

---

Overflater på innvendige vegger – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater i dusjsonen. Sparklet og malte plater forøvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 0

---

Fast inventar, generelt – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og benkeplate i kompositt.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: To dusjer på gulv avgrenset med glassvegg og glassdør, servant underlimt på benkeplaten og 2 blandebatterier, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 0

---

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Ventilasjon – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte i himlingen. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

---

Hulltaking – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

---

## Rapportens forutsetninger:

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

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

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

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

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

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

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.



TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

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

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

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

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

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

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Rusås, Petter | 9578-5999-4-1203665 | 2025-04-28 20:27:47 |
| Gasmann-Brott, Frederikke Alexandra | 9578-5993-4-3855486 | 2025-04-28 20:30:36 |

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
28. apr. 2025

Oppdragsnummer
14-0302/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Løvenskiolds gate 14, 0260 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Frogner

**Selgere**
Rikke Gasmann-Brott, Petter Rusås

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
29. april 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
Polisenummer: Via sameiet
Forsikret i: Usikker

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Navn på firma: Oslo Snekkertjenester as. Grens rør og service tjenester as. Moen skadedyr og membran. Proff elektriker as. Viser til prosjektbeskrivelse bad

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Sveisemembran av noen skadedyr & membran. Viser til prosjektbeskrivelse.

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ref tidligere spørsmål refererer vi til prosjektbeskrivelsen

**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, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Takterrasse: totalrenovert og utvidet av Aspira utført 2023. Peis - platedekket av Oslo Snekkertjenester as i 2021

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

**Eventuell kommentar:** Liten vanninntrengning i kjeller etter uværet hans i 2023. Utbedret av styret

**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:** Nytt elanlegg per samsvarserklæring fra Proff Elektriker AS.

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**
Ja

**Når ble kontrollen utført?** Vi har en «rapport fra risikovurdering og sluttkontroll» som er signert av Proff Elektriker og antar det er det som er spurt om her.

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

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Nytt bad inkl fordelerskap. Ref prosjektbeskrivelse. Grens rør & servicetjenester as. Ferdig desember 2021

**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:** Takterrasse utvidet og fornyet av Aspira. Gjelder 4 stk takterrasser. Antagelig annet som er gjort opp gjennom før vår eie tid, da bygård er klassisk/eldre.



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

**Eventuell kommentar:** Antar ikke

**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?**
Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Leiligheten vår er pusset opp. Henviser til prosjektbeskrivelse Oslo snekkerservice

**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)**
Ja

**Beskriv:** Har vært en vanninntrenging ifbm stormen hans i 2023. Utbedret av styret

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

**Eventuell kommentar:** Var noe før utbedring av nye takterrasser

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

**Beskriv:** Feil ved overtakelse av leilighet. Dette er utbedret og nytt elanlegg installert.

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

**Beskriv:** I et eldre klassisk bygg som dette antar vi det er naturlig

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

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

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

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

## Offentlige og private forhold

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

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

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

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Fra tidligere salg

**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

**Eventuell kommentar:** Sameiet har lån. Usikker på spørsmålet

**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

**Eventuell kommentar:** Er et byggeprosjekt i området. Vi har ikke opplevd det som plagende

**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: 14-0302/25**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Gasmann-Brott, Frederikke Alexandra** | **2025-04-28** | **Rusås, Petter** | **2025-04-28** |

Identifikasjon

bankID Gasmann-Brott, Frederikke Alexandra

Identifikasjon

bankID Rusås, Petter

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

**FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER**

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysing kan sendes frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

## Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl. 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

## Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

## Gebyrer 2025

Gebyrer i forbindelse med prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjons-loven. Gjeldende satser er:

| | |
|---|---|
| Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva) | **kr 8 213** |
| Benyttelse for forkjøpsrett (5R + mva) | **kr 8 213** |
| Eierskiftegebyr (4R + mva) | **kr 6 570** |
| Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje | **kr 750** |
| Innmelding/tegning av andel i BORI | **kr 650** |
| Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år | **kr 475** |
| Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger) | **kr 5 000** |
| Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger | **kr 3 250** |
| Kun boligopplysninger | **kr 2 250** |

## Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

## Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl. 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysing gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

## Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjennelse av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

## Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

**Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:**

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

**BORI BBL**
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 25.04.25
Vår ref.: 4091 / 14
Meglers ref.: 14-0302/25

# Boligopplysninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Seksjon** | 14 | **Bolignr** | |
| **Boligselskap** | 4091 Sameiet Løvenskioldsgate 14 | **Etasje** | 1.etg |
| **Adresse** | Løvenskiolds gate 14, 0260 OSLO | **Oppr.ant.rom** | 0 |
| **Eier(e)** | Frederikke Gasmann-Brott, Petter Rusås | **Bygningstype** | |

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. . Restanse pr 25.04.25: kr 0,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

| Fakturalinje | 2025-04 | 2025-05 | 2025-06 | 2025-07 | 2025-08 | 2025-09 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Felleskostnader | 4 095 | 4 095 | 4 095 | 4 095 | 4 095 | 4 095 |
| Lån nr: 2247; Avdrag | 133 | 133 | 133 | 133 | 133 | 133 |
| Lån nr: 2247; Renter | 623 | 623 | 623 | 623 | 623 | 623 |
| TV/Bredbånd | 289 | 289 | 289 | 289 | 289 | 289 |
| **Total** | 5 140 | 5 140 | 5 140 | 5 140 | 5 140 | 5 140 |

## Andel fellesgjeld for Seksjon

| Bank | Term | Tot Restgjeld | Andel saldo | Løpetid |
|---|---|---|---|---|
| HANDELSBANKEN 7,45% Annuitetslån, Info pr 30.04.25 | 12 | 1 730 748 | 98 217 | 03.10.23 - 20.09.48 |

## Selskapets totale gjeld

| Bank | Term | Restgjeld | Løpetid |
|---|---|---|---|
| HANDELSBANKEN - 7,45% Annuitetslån, Info pr 30.04.25 | 12 | 1 730 748 | 03.10.23 - 20.09.48 |

## Selskap og eiendom

**Selskap** 4091 Sameiet Løvenskioldsgate 14 (orgnr. 979726619)

**Antall enheter** 16
**Styrets e-post** christen.nybraaten@gmail.com
**Styreleder** Christen Nybraaten (92813777)
**Forsikring** Gjensidige Forsikring ASA (Polise 85415253)

**Festet tomt** Nei
**Gnr/Bnr** 212/588
**Dyrehold** Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
**Forkjøpsrett** Ingen

## Skattemelding 2024

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Gjeld** | kr 99 884,00 | **Andre inntekter** | kr 1 072,00 |
| **Formue** | kr 4 422,00 | **Utgifter** | kr 7 536,00 |

## Merknader

Dokumenter som inngår i Meglerpakke 1: Innkalling til årsmøte 2025, med regnskap 2024. Protokoll 2025, Vedtekter og husordensregler.

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

Styregodkjenning i henhold til vedtektene § 2

Parkering: Forretningsfører er ikke kjent med eventuelle parkeringsordninger som sameiet måtte benytte.

Sameiet har lån i Handelsbanken med lånenummer 8397.71.88264. Se note for langsiktig gjeld i regnskapet.

Dyrehold: Se husordensreglene punkt 10

Sameiet har avtale med Telia Norge AS. Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til Telia Norge AS på www.telia.no, eller telefon 21900730

# 4091 Sameiet Løvenskioldsgate 14

Protokoll for ordinært årsmøte 08.04.2025

Sted: Løvenskioldsgate 14, 3 etasje hos Christen Nybråten
7 av 16 mulige stemmegivere var representert.
7 deltok fysisk

## Sak 1: Konstituering

**Alternativ 1** - Enstemmig vedtatt

"Styreleder Christen Nybraaten velges til møteleder. Toril Øyhovden signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene"

**Mot**: 0 stemmer

## Sak 2: Stemmeberettigede

Deltagende seksjonseiere registreres ved oppmøte. Innleverte fullmakter registreres. Seksjoner som er representert enten ved egen deltakelse eller ved fullmakt ansees å være stemmeberettigede.

**Styrets forslag** - Enstemmig vedtatt

" Registrerte eiere og fullmakter angir de stemmeberettigede i møtet. 7 seksjoner var representert"

**Mot**: 0 stemmer

## Sak 3: Styrets årsrapport

Det er ikke lenger et krav for små foretak å fremlegge årsberetning fra styret. Styret har imidlertid valgt å legge frem en kort årsrapport til orientering.



**.** - Enstemmig vedtatt

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

## Sak 4: Regnskap

Inntekter: kr 959 326 (kr 27430 høyere enn budsjettert)
Utgifter: kr 907 848 (kr 98 280 høyere enn budsjettert)

Resultat etter finansposter: kr - 62510 (mot budsjett kr + 8 412)

Avvik mellom budsjettert resultat og endelig resultat skyldes i all hovedsak reparasjoner og vedlikehold som ikke var budsjettert.

**Styrets forslag** - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og negativt resultatet overføres til egenkapital"

**Mot**: 0 stemmer

## Sak 5: Styrehonorar

Styret foreslår å fastsette styrehonorar for perioden 2024/2025 til kr 20 000,- ex aga

**Styrehonorar** - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 20 000 ex aga

**Mot**: 0 stemmer

## Sak 6: Personvalg

Styreleder Christen Nybraaten og styremedlem Toril E. Øyhovden ble begge valgt i 2024 for 2 år. Det er således kun et styremedlem og en vara for to år som skal velges i år.

**Styremedlem (2 år)**

Ole Jonas Dale enstemmig valgt

**Varamedlem (2 år)**

Randi Hartz enstemmig valgt

## Ordinært årsmøte 08.04.2025 protokoll.pdf

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| Nybraaten, Christen | 2025-04-09 | Øyhovden, Toril Elisabeth | 2025-04-08 |
| Identifikasjon | | Identifikasjon | |
| bankID Nybraaten, Christen | | bankID Øyhovden, Toril Elisabeth | |

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

# Innkalling til ordinært årsmøte 08.04.2025 for 4091 Sameiet Løvenskioldsgate 14.

Møtested: Løvenskioldsgate 14, 3 etasje hos Christen Nybraaten
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte.

## Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Stemmeberettigede
Sak 3: Styrets årsrapport
Sak 4: Regnskap
Sak 5: Styrehonorar
Sak 6: Personvalg



## Sak 1: Konstituering

**Alternativ 1** ★ Styrets innstilling
"Styreleder Christen Nybraaten velges til møteleder. NNA signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

## Sak 2: Stemmeberettigede

Deltagende seksjonseiere registreres ved oppmøte. Innleverte fullmakter registreres. Seksjoner som er representert enten ved egen deltakelse eller ved fullmakt ansees å være stemmeberettigede.

**Styrets forslag** ★ Styrets innstilling
" Registrerte eiere og fullmakter angir de stemmeberettigede i møtet"

## Sak 3: Styrets årsrapport

Det er ikke lenger et krav for små foretak å fremlegge årsberetning fra styret. Styret har imidlertid valgt å legge frem en kort årsrapport til orientering.

**Styrets forslag** ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

## Sak 4: Regnskap

Inntekter: kr 959 326 (kr 27430 høyere enn budsjettert)
Utgifter: kr 907 848 (kr 98 280 høyere enn budsjettert)

Resultat etter finansposter: kr - 62510 (mot budsjett kr + 8 412)

Avvik mellom budsjettert resultat og endelig resultat skyldes i all hovedsak reparasjoner og vedlikehold som ikke var budsjettert.

**Styrets forslag** ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og negativt resultatet overføres til egenkapital"

## Sak 5: Styrehonorar

Styret foreslår å fastsette styrehonorar for perioden 2024/2025 til kr 20 000,- ex aga

**Styrehonorar** ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 20 000 ex aga

## Sak 6: Personvalg

Styreleder Christen Nybraaten og styremedlem Toril E. Øyhovden ble begge valgt i 2024 for 2 år. Det er således kun et styremedlem og en vara for to år som skal velges i år.

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:
Kandidater til **Varamedlem (2 år)**:



## Fullmaktsblankett

**Sameiet Løvenskioldsgate 14**

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet i 2025 kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at dersom fullmakten er påtegnet forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte, ansees dette som et privatrettslig forhold mellom fullmaktsgiver og fullmektig. Møteleder vil ikke kunne kontrollere at fullmektigen faktisk stemmer i tråd med slik binding.

**FULLMAKT**

**Eier av seksjon_____ gir herved fullmakt til:**

**Fullmektigens navn:** _____ (bruk blokkbokstaver)

**Seksjonseiers navn:** _____ (bruk blokkbokstaver)

**Seksjonseiers underskrift og dato:**

**Dato**_____

.....
**Seksjonseiers underskrift**

**Er eier av seksjonen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.**

# Sameiet Løvenskioldsgate 14
# STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

## Styret

Styret har i perioden bestått av:

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Christen Nybraaten | (valgt for 2 år i 2024) |
| Styremedlem | Jonas Dale | (valgt for 2 år i 2023) |
| Styremedlem | Toril E. Øyhovden | (valgt for 2 år i 2024) |
| Varamedlem | Randi Hartz | (valgt for 2 år i 2023) |

## Selskapsinformasjon

Sameiet består av 16 boligseksjoner.
Sameiets eiendom har Gårdsnr. 212 Bruksnr. 588 i Oslo kommune.
Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 979726619.
Med seksjon forstås eierandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

**Forretningsførsel og revisjon:**
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Bori BBL.
Sameiets revisor er SLM-Revisjon AS.

**Sameiets lån:**
Sameiet har lån i Handelsbanken med lån nummer 8397.71.88264.

**Vaktmestertjeneste:**
Sameiet har vaktmesteravtale med Ren Service AS

**Helse, miljø og sikkerhet (HMS):**
Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr. Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

**Brannsikringsutstyr:**
I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

**TV og Bredbånd:**
Sameiet har avtale med GlobalConnect. Denne gir internett/fiberløsning inn til hver leilighet som dekkes gjennom felleskostnader. TV kanaler/leverandør velges og dekkes av den enkelte seksjonseier.

**Forsikring:**
Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 85415253.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 12 000.

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

**Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.**

**Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt**
Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.
Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.
Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

**Energimerking av bolig**
Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

**Styrets arbeid**
Styret har gjennom året hatt jevnlig kontakt og styremøter og håndtert løpende drift. Det har ikke vært noen større prosjekter ila året, men noe av det som har vært håndtert er; Beskjæring/klipping av trær i bakgård, nye utemøbler, oppussing av ytterdør samt nye metalldører i begge kjellernedgangene. I tillegg økonomi og leverandøroppfølging. Det ble levert ny internettløsning med fiber trukket inn til hver leilighet.

Ifm vurdering av forsikringsselskap ble det for et par år siden inngått samarbeid med forsikringsmegler Søderberg & Partner. Dette ga en verdi ift å få gjort en markedsvurdering. men vi har nå har sagt opp avtalen med Søderberg&Partner da vi ikke så det som hensiktsmessig å ha dette som en løpende avtale. Forsikringsselskap er fortsatt Gjensidige.

Det gjennomføres for øvrig en årlig inspeksjon av kjeller mtp fuktighet o.l. Rapport kan mottas ved henv til styret.
Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

**Eierskifter**
Det har vært tre eierskifter (nye eiere oppgitt)

Seksjon 6. Hildegard Matre Berrefjord ogTobias Ketilssønn Fosser Pedersen 03.01.24.
Seksjon 15. Eva Helen Mjelde, 1.11.24.
Seksjon 1. Cornelia Hals, 10.12.24

Godkjent av styret, den 25. mars 2025.

**Sameiet Løvenskioldsgate 14**

# Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



## Resultatregnskap 2024

Sameiet Løvenskioldsgate 14
Alle beløp i NOK

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 1 | 957 926 | 793 822 | 931 896 | 1 072 300 |
| Annen driftsinntekt | | 1 400 | 62 104 | 0 | 0 |
| **Sum driftsinntekter** | | **959 326** | **855 926** | **931 896** | **1 072 300** |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 22 820 | 22 820 | 22 820 | 0 |
| Konsulenttjenester | 3 | 45 751 | 50 839 | 47 848 | 50 500 |
| Rep og vedlikehold | 4 | 150 933 | 902 837 | 61 000 | 72 000 |
| Forsikringer | | 204 157 | 168 303 | 185 000 | 180 000 |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt | | 275 547 | 239 015 | 275 500 | 400 000 |
| Energi og fyring | | 75 753 | 82 289 | 90 000 | 75 000 |
| Kabel-TV og telefoni | | 51 369 | 45 410 | 48 000 | 50 000 |
| Driftskostnader | | 70 390 | 66 056 | 71 200 | 74 000 |
| Andre driftskostnader | 5 | 10 665 | 4 674 | 8 200 | 12 000 |
| **Sum driftskostnader** | | **907 385** | **1 582 243** | **809 568** | **913 500** |
| **Driftsresultat før finansposter** | | **51 942** | **-726 317** | **122 328** | **158 800** |
| **Finansielle poster** | | | | | |
| Finansinntekt | | 18 899 | 16 972 | 16 000 | 0 |
| Finanskostnad | | 132 887 | 109 705 | 129 916 | 130 200 |
| **Sum finansposter** | | **-113 988** | **-92 733** | **-113 916** | **-130 200** |
| **Årsresultat** | | **-62 047** | **-819 050** | **8 412** | **28 600** |
| Overført til annen egenkapital | 6 | 0 | -819 050 | 0 | 0 |
| Overført udekket tap | 6 | -62 047 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum disponering** | | **-62 047** | **-819 050** | **0** | **0** |



## Balanse 31.12.2024

Sameiet Løvenskioldsgate 14
Alle beløp i NOK

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 17 939 | 48 461 |
| Kundefordringer | | 7 149 | 0 |
| Andre fordringer | | 0 | 28 820 |
| Bankinnskudd, kasse o.l. | | 106 360 | 137 812 |
| **Sum omløpsmidler** | | **131 448** | **215 093** |
| **SUM EIENDELER** | | **131 448** | **215 093** |

## Balanse 31.12.2024

Sameiet Løvenskioldsgate 14
Alle beløp i NOK

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 6 | 0 | -1 624 035 |
| Udekket tap | 6 | -1 686 082 | 0 |
| **Sum egenkapital** | | **-1 686 082** | **-1 624 035** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7, 8 | 1 760 128 | 1 786 437 |
| Sum langsiktig gjeld | | 1 760 128 | 1 786 437 |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 22 742 | 20 877 |
| Annen kortsiktig gjeld | 9 | 34 660 | 31 814 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 57 402 | 52 691 |
| **Sum gjeld** | | **1 817 530** | **1 839 128** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **131 448** | **215 093** |

Sameiet Løvenskioldsgate 14

| | | |
|---|---|---|
| Christen Nybraaten<br>Styrets leder | Toril Elisabeth Øyhovden<br>Styremedlem | Ole Jonas Dale<br>Styremedlem |



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 Felleskostnader

| | | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| 3600 | Generelle Felleskostnader | 751 916 | 606 480 | 727 980 | 866 000 |
| 3603 | Stipulerte renter | 153 250 | 141 838 | 155 916 | 156 300 |
| 3604 | Stipulerte avdrag | 4 440 | 0 | 0 | 0 |
| 3606 | Kabel TV/bredbånd | 48 320 | 45 504 | 48 000 | 50 000 |
| **Sum felleskostnader** | | **957 926** | **793 822** | **931 896** | **1 072 300** |

### Note 2 Lønns- og personalkostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Påløpt, ikke utbetalt lønn | 22 820 | 0 | 0 | 0 |
| Godtgjørelse til styre- og | 0 | 20 000 | 20 000 | 0 |
| Arbeidsgiveravgift | 0 | 2 820 | 2 820 | 0 |
| **Sum lønnskostnader** | **22 820** | **22 820** | **22 820** | **0** |

Ikke utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

**Note 3 Konsulenttjenester**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjon | 4 363 | 4 300 | 4 600 | 5 000 |
| Forretningsførerhonorar | 38 588 | 36 870 | 39 248 | 40 500 |
| Andre forvaltningstjenester | 2 800 | 9 669 | 4 000 | 5 000 |
| **Sum konsulenttjenester** | **45 751** | **50 839** | **47 848** | **50 500** |

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 4 Reparasjon og vedlikehold**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Vedlikehold bygg | 63 353 | 860 131 | 25 000 | 50 000 |
| Vedlikehold VVS | 7 962 | 0 | 0 | 0 |
| Vedlikehold elektro | 6 271 | 4 671 | 0 | 0 |
| Vedlikehold utvendig anlegg | 59 538 | 27 938 | 25 000 | 10 000 |
| Vedlikehold brannsikring | 13 809 | 10 097 | 11 000 | 12 000 |
| **Sum vedlikeholdskostnader** | **150 933** | **902 837** | **61 000** | **72 000** |

**Note 5 Andre driftskostnader**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Søppeltømming/container | 4 708 | 887 | 2 000 | 3 000 |
| Lyspærer, sikringer etc | 944 | 0 | 0 | 0 |
| Nøkler, låser og skilt | 1 007 | 0 | 0 | 0 |
| Annet driftsmateriale | 2 884 | 85 | 3 000 | 4 000 |
| Lisenser/software | 0 | 2 500 | 0 | 0 |
| Generalforsamling/årsmøt | 0 | 0 | 2 000 | 3 000 |
| Øredifferanser | -78 | 2 | 0 | 0 |
| Bank og kortgebyrer | 1 200 | 1 200 | 1 200 | 2 000 |
| **Sum andre driftskostnader** | **10 665** | **4 674** | **8 200** | **12 000** |

**Note 6 Opptjent egenkapital**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **Opptjent egenkapital** | | |
| Opptjent egenkapital 01.01 | -1 624 035 | -804 985 |
| Tilført til/fra EK fra årets resultat | -62 047 | -819 050 |
| Sum opptjent egenkapital 31.12 | -1 686 082 | -1 624 035 |
| Annen egenkapital 31.12 | 0 | -1 624 035 |
| Udekket tap 31.12 | -1 686 082 | 0 |
| **Sum egenkapital 31.12** | **-1 686 082** | **-1 624 035** |

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

**Note 7 Gjeld til kredittinstitusjoner**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Pantelån 3 | 1 760 128 | 1 786 437 |
| **Sum gjeld til kredittinstitusjoner** | **1 760 128** | **1 786 437** |

**Note 8 Gjeldsbrevlån**

Sameiet har lån i Handelsbanken, Lånenr: 8397.71.88264
Effektiv rente 7,790% p.a.
Innfrielesdato 20.09.2048

**Note 9 Annen kortsiktig gjeld**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Forskudd fra kunder | 0 | 11 851 |
| Påløpt rente | 4 336 | 4 229 |
| Andre påløpte kostnader | 7 504 | 0 |
| Avsatte påløpte kostnader | 22 820 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 0 | 15 734 |
| **Sum annen kortsiktig gjeld** | **34 660** | **31 814** |

**Note 10 Arbeidskapital**

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **A. Arbeidskapital 01.01** | **162 402** | **127 800** |
| B. Endringer arbeidskapital: | | |
| Årets resultat | -62 047 | -819 050 |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån | -26 309 | 853 652 |
| B. Årets endring i arbeidskapital | -88 356 | 34 602 |
| **C. Arbeidskapital 31.12** | **74 046** | **162 402** |
| Spesifikasjon av arbeidskapital: | | |
| Omløpsmidler | 131 448 | 215 093 |
| - Kortsiktig gjeld | 57 402 | 52 691 |
| **= Arbeidskapital 31.12** | **74 046** | **162 402** |


4091 2024 Årsegnskap med kommentarer.pdf

Navn: Dale, Ole Jonas — Dato: 2025-02-21 — Identifikasjon: bankID Dale, Ole Jonas

Navn: Øyhovden, Toril Elisabeth — Dato: 2025-02-21 — Identifikasjon: bankID Øyhovden, Toril Elisabeth

Navn: Nybraaten, Christen — Dato: 2025-03-04 — Identifikasjon: bankID Nybraaten, Christen

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

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til årsmøtet i Sameiet Løvenskioldsgate 14

## Uavhengig revisors beretning

*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Løvenskioldsgate 14 som viser et underskudd på NOK 62 047. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

*Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

*Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.



SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Lillestrøm, 5. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

**SLM Revisjon AS** – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm
Telefon: 63 89 77 00
E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no

PrimeGlobal
An Association of Independent Accounting Firms

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

visena.com

# Elektronisk signatur

**Signert av**

***WIRUM, ANNE GRETHE RUUD***

buypass

**Dato og tid** (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

*05.03.2025 22:08:33*

**Signaturmetode**

*Norwegian Buypass*

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

# VEDTEKTER FOR SAMEIET LØVENSKIOLDSGATE 14

Vedtatt i årsmøte 19.06.2020, oppdatert i ekstraordinært årsmøte 05.12.2022

## 1. Eierseksjonssameiet

**1.1.** Sameiets navn er Sameiet Løvenskioldsgate 14.

**1.2.** Sameiet består av eiendommen gnr 212 bnr 588 i Oslo kommune.

**1.3.** Sameiet består av 16 seksjoner, som alle er og skal være boligseksjoner.

## 2. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

**2.1.** Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

## 3. Seksjonseiernes bruksrett

**3.1**. Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Verken bruksenheter eller fellesarealer kan benyttes til, eller i sammenheng med næringsvirksomhet. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

**3.2.** Utleie og eventuell fremutleie krever styrets forutgående samtykke som ikke kan nektes uten saklig grunn. Ved utleie og fremutleie skal styret gis informasjon om utleiens varighet og om leietakeres navn, mobiltelefonnummer og e-post adresse. Seksjonseier skal sørge for at leietakere gjøres kjent med sameiets til enhver tid gjeldende husordensregler.

**3.3.** Korttidsutleie i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

## 4. Erverv og eierskifte

**4.1.** Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to seksjoner i sameiet jf. eierseksjonsloven § 23. Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

**4.2.** Juridiske personer (dvs. andre enn fysiske personer) kan ikke erverve seksjoner.

**4.3.** Sameiet kan kreve at den som avhender en seksjon, betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet jf. eierseksjonsloven § 63a. Styret fastsetter gebyret innenfor lovens rammer.

## 5. Vedlikehold

**5.1.** Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten og eventuelle tilleggsdeler slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. 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) vedlikehold av vinduer og ytterdører.

**5.2.** 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, terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

**5.3.** Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i pkt. 5.1 og 5.2, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

**5.4.** Det påligger seksjonseierne i byggets øverste etasje å sørge for at takterrassene til enhver tid er rene for løv, snø, is o.l. Det påligger disse seksjonseierne videre å sørge for at takterrassene brukes og etterses i overensstemmelse med anbefalinger fra fagpersoner. Styret kan om nødvendig innhente og oppdatere slike anbefalinger. Hvis det foreligger FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold), skal anbefalingene som der fremkommer også følges.

Styret, eller en representant utpekt av styret, kan kontrollere at ovennevnte overholdes.

Denne bestemmelse innskrenker ikke sameiets vedlikeholdsplikt. Det er av spesiell viktighet at det ovennevnte overholdes og at det omgående meldes fra til styret om avvik eller svikt på terrassene.

**5.5.** På balkonger og terrasser er seksjonseier ansvarlig for å vedlikeholde og skifte ut eventuell innvendig kledning og gulvbelegg. Seksjonseier plikter å varsle styret ved oppdagelse av råte, skade eller oversvømmelse.

**5.6.** Seksjonseiers vedlikeholdsplikt 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.

**5.7.** 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 også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

**5.8.** Sameiets vedlikeholdsplikt 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.

**5.9.** Dersom det oppdages lekkasjer, soppdannelser eller andre skader (eller risiko for skade) på eller i eiendommen, skal dette uten opphold meldes til styret.

## 6. Bygningsmessige arbeider/rehabilitering

**6.1.** Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av antenner, markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret. Videre krever endringer eller inngrep i bærende konstruksjoner og andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene styrets godkjennelse før melding til bygningsmyndigheter sendes.

**6.2.** Ved reparasjons- og rehabiliteringsarbeider skal det brukes faglig kvalifiserte håndverkere og det skal kunne framlegges bekreftelse på at utføringen er gjennomført etter de til enhver tid gjeldende normer. Elektriker- og rørleggerarbeider skal kunne bekreftes ved samsvarserklæring.

**6.3.** Inn- og utflytting, frakt av møbler, materialer, hvitevarer mv. skal skje aktsomt slik at gulv, vegger i gang eller i andre deler av fellesarealet ikke blir skadet.

## 7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

**7.1.** Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

**7.2.** Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av 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 (vedlikeholdsfond).

**7.3.** Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

**7.4.** For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

**7.5.** De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

## 8. Årsmøtet

**8.1.** Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

**8.2.** Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

**8.3.** Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.



**8.4.** En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. 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 til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

**8.7.** Årsmøtet skal behandle saker 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 regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
(c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

**8.8.** 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.

**8.9.** Bortsett fra saker som nevnt i pkt. 8.7 (a) til (c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. 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 likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

**8.10.** Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

**8.11.** Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## 9. Styret

**9.1.** Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer og ett varamedlem. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Bare fysiske personer kan være styremedlemmer.

**9.2.** Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

**9.3.** Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

## 10. Forretningsførsel og revisjon

**10.1.** Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

**10.2.** Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

**10.3.** Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

## 11. Pålegg om salg og krav om fravikelse

**11.1.** Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

**11.2.** Medfører seksjonseieres eller brukers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers eller brukers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

## 12. Eierseksjonsloven

**11.3.** Forøvrig gjelder eierseksjonslovens bestemmelser. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

**HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET LØVENSKIOLDS GATE 14**
Vedtatt i årsmøte 18.06.21

**1. Generelt**

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og i forhold til naboene. Det er viktig at bestemmelsene blir fulgt og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Orden og vennlig opptreden skaper trivsel og tilfredshet.

Seksjonseiere som leier ut er forpliktet til å holde sine leietakere orientert om de til enhver tid gjeldende husordensregler.

**2. Orden**

Hver enkelt av gårdens beboere har et ansvar for å bidra til at alle fellesarealer fremtrer som ryddige og velholdte.

Bakgården, oppgangene, fellesarealer i kjeller eller i tilknytning til boder og øvrige fellesarealer, skal til enhver tid holdes ryddige og her må det ikke gjensettes gjenstander som kasser, møbler, sportsartikler, sykler, barnevogner etc. Hvis det på grunn av flytting eller lignende plasseres gjenstander i fellesarealene midlertidig, skal disse merkes med navn og telefonnummer og transporteres bort ved første anledning.

- **Alt av husholdningsavfall og papiremballasje skal kastes i de respektive søppeldunkene i bakgården. Papir og papp skal brettes sammen. Pappesker skal slås sammen.**

- **Det er kun husholdningsavfall som skal legges i søppeldunkene, i den utstrekning det får plass. Avfall og andre gjenstander som ikke kan plasseres i søppeldunkene/som det ikke er plass til, er den enkelte beboer ansvarlig for selv å få fjernet fra eiendommen på annen måte. Avfall, uansett type, skal ikke plasseres ved siden av søppeldunkene eller på andre fellesarealer.**

- **Rester og avfall etter bygnings-/rehabiliteringsarbeider må beboer selv sørge for å få fjernet.**

- **Beboerne må selv sørge for bortkjøring av tomflasker, elektrisk utstyr og annet som skal leveres på miljøstasjoner.**

Ifølge brannforskrifter må ikke noe oppbevares i innganger, trapper og kjellerganger.

Sykler skal settes i sykkelstativ og barnevogner settes på plass anvist av styret.

Det er ikke tillatt å røyke i sameiets fellesareal, herunder i bakgården.

**3. Innganger og dører**

For å sikre mot innbrudd og hærverk er det viktig at uvedkommende ikke får adkomst til eiendommen. Hovedinngangsdøren til bygget og kjellerdører skal til enhver tid holdes låst. Dette innebærer også at hovedinngangsdøren ikke skal bli stående åpen uten tilsyn ved at døren festes i kroken eller at døren på annen måte ikke lukkes helt. I perioder med lav temperatur skal også døren til bakgården holdes lukket for å redusere kulden i trappeoppgangen.

Postkasseskiltene skal ha et enhetlig uttrykk. Skilt bestilles på https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt. Produktet som velges er "Postkasseskilt stort, Hvit" (58 x 94).

**4. Ro**

Det skal være ro i fellesarealene, herunder i bakgården fra kl. 22.00, samt i leilighetene fra kl. 23.00. Det skal uansett tas hensyn til sameiets øvrige beboere og beboere i tilstøtende bygg.

Støy fra reparasjoner, oppussing og annet bygningsmessig arbeid i leilighetene er tillat mellom kl. 08.00 og kl. 16.00 mandag til fredag, med unntak av helligdager og offentlige høytider ("røde dager"). Tiltak som går over tid skal på forhånd varsles styret og berørte naboer, hvor også tiltakshavers kontaktinformasjon skal oppgis.

**5. Balkonger og terrasser**

Balkongene og takterrassene må ikke benyttes på en slik måte at andre beboere i gården eller i nabolaget sjeneres.

Grilling på balkonger og takterrasser med annet enn elektrisk grill eller gassgrill, er ikke tillatt.

Montering av markiser, balkongfortrekk o.l. skal på forhånd godkjennes av styret.

**6. Husdyr**

Det er tillatt å holde vanlige husdyr som f. eks. katt eller hund, men dette må ikke være til sjenanse for andre beboere. Husdyr skal ikke oppholdes på fellesarealer eller i bakgård uten at eier samtidig er tilstede.

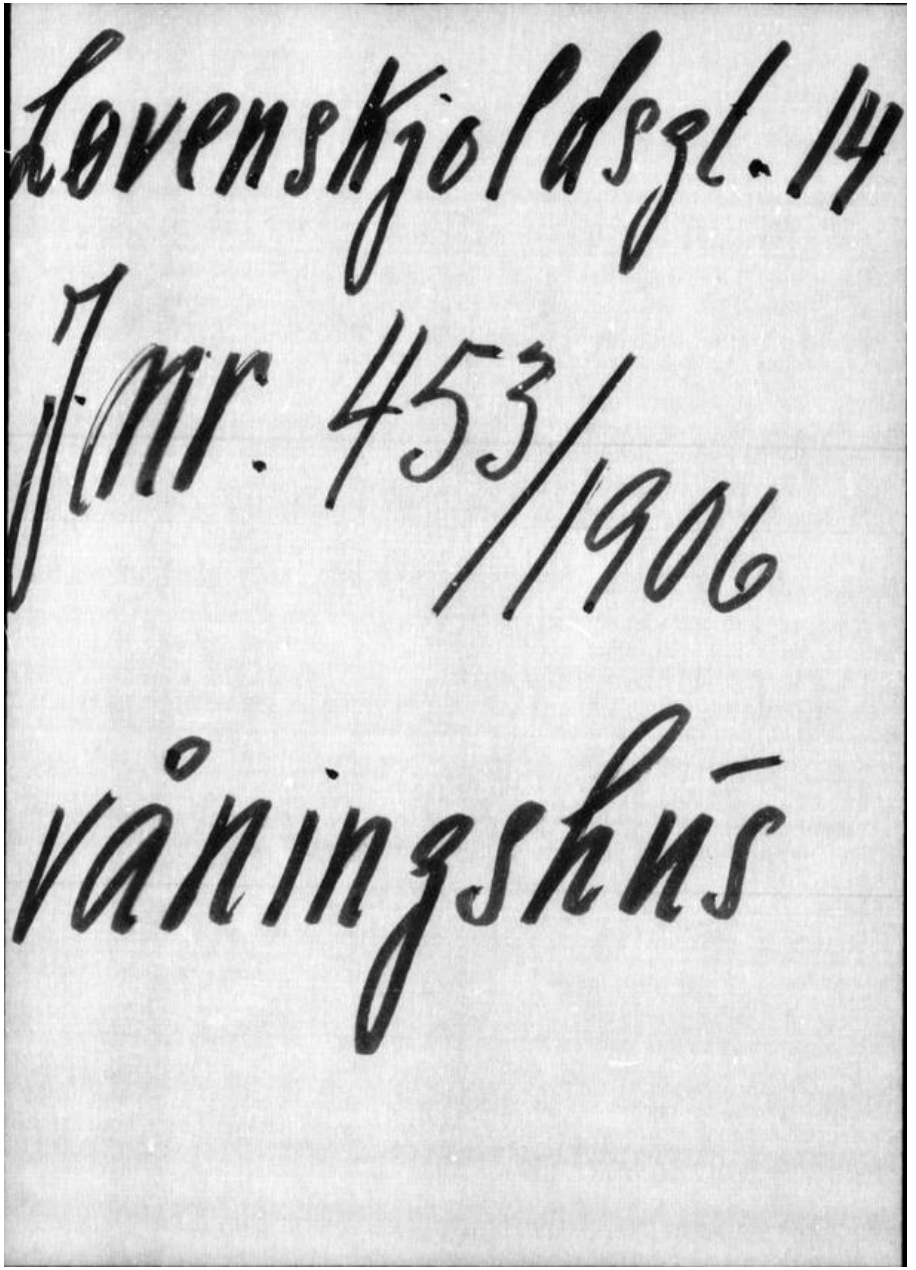
**7. Nøkler**

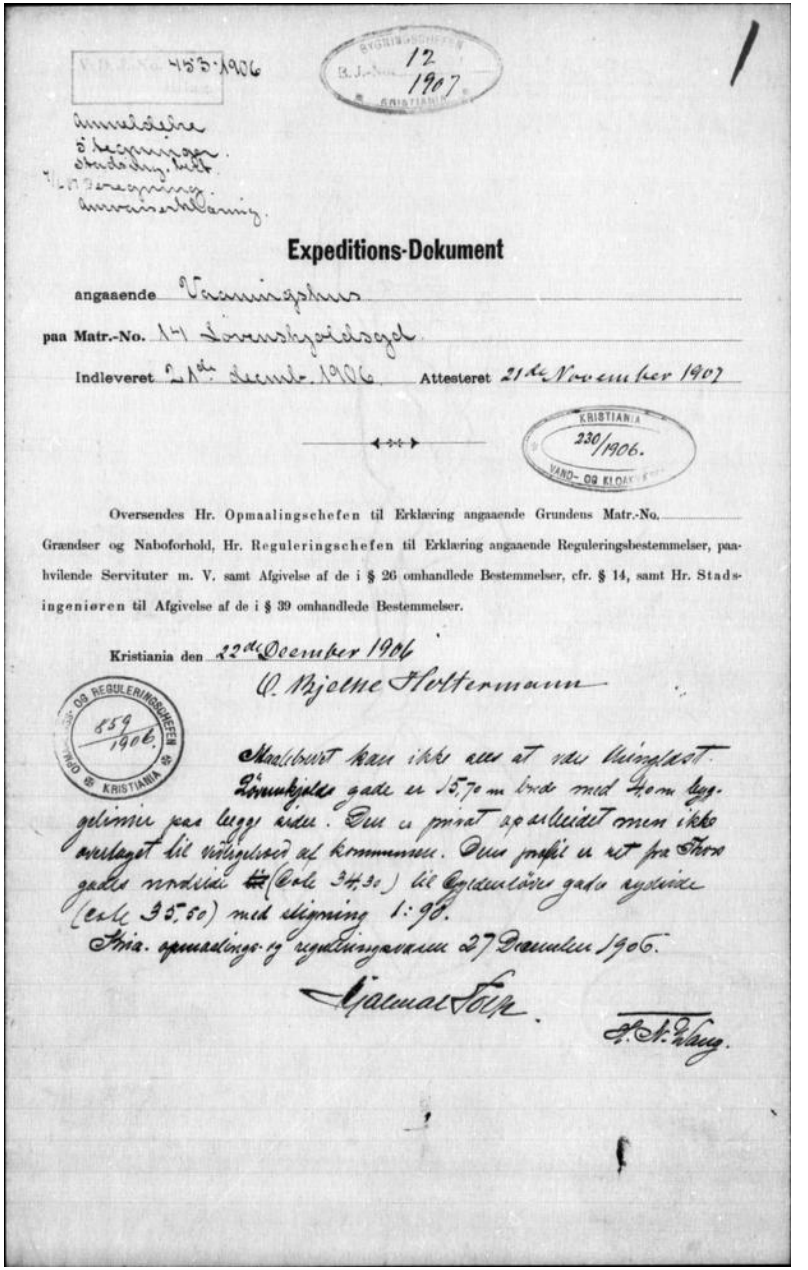
Nøkler til sameiet bestilles ved behov ved henvendelse til forretningsfører.

**8. Beplantning i bakgården**

Den utendørs beplantning og møbler skal behandles hensynsfullt.

Oslo, 06.05.2020


Lovenskjoldsgt. 14
J.nr. 453/1906
våningshus


453-1906
12
1907
1
Expeditions-Dokument
angaaende Beboelseshus
paa Matr.-No. 1-1 Lovenskjoldsgt.
Indleveret 28de Decbr. 1906 Attesteret 21de November 1907
KRISTIANIA
230/1906.
Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.
Kristiania den 22de Decmber 1906
C. Bjelke Hetterman
859/1906.
KRISTIANIA
Skalbevet kan ikke sees at være tilstrækkelig.
Lovenskjolds gade er 5,70 m bred med 4,0 m bygningslinie paa begge sider. Den er privat oparbeidet men ikke overtaget til vedligehold af kommunen. Dens profil er set fra Thorvald Meyers gade (Cote 34,30) til Sofienbergveien (Cote 35,50) med stigning 1:90.
Kria. opmaalings- og reguleringsvæsen 27 Decmber 1906.
Hjalmar Fürst.
P. N. Haug.

2.

230. Tilbagesendes med Bilage Hr. Bygningsinspektøren i vestre Distrikt. Klaaharrangementet for № 14 Løvenskiold Gade godkjendes. De i Bygningslovens § 39 omhandlede Bestemmelser nedlægges. – Man gjør opmærksom paa de af Anmelderen paa Foranledning herfra foretagne Forandringer ved Klaaharrangementet.

Kristiania Vand- og Klaakvæsen, 31 Desember 1906.

Johr. Torlesen

Teinar Glæserem

Oversendes Kria. Sundhedskommissionen
Kristiania 31te December 1906
O. Bjelke Holtermann

De gjældende regler for indredning af Lokummer maa beføiges. Man gjør opmærksom paa, at Klosetternes beliggenhed er ühensigtsmæssig og bør forandres, da ventilationen paa samme skal foregaa til en særskilt grundmuret pibe ved siden af Kjøkkenpiben. Huset og Badegulve bør belægges. Eieren maa erholde politiets tilladelse til at lade tømning af privetbeholderne foregaa paa gaden. Sundhedskommissionen kan ikke anbefale dette arrangement medmindre tømningen foretages før kl. 7 morgen.

Kristiania sundhedskommission 2 januar 1907
Ærbødigst
H. C. Brunn.

KRA. SUNHEDSKOMMISSIONS
J.No. 1
07.
INGENIØR

3

Oversendes Hr. Bygningschefen under Henvisning til de foranstaaende Foranstaltninger idet jeg skal bemærke følgende:

1) Byggetilladelse kan ikke meddeles forinden
a) Opmaalingen af Gaden er ordnet i Overensstemmelse med § 14. og
b) særskilt Erklæring fra Ansvarhavende er indsendt.

2) I Henhold til § 6 i Reglerne for Lokummers Indretning kan formentlig Klosettenes Beliggenhed og Ventilationen samt sammelet i Linkrist tilladtes, den Afstanden fra Klosetrummene til den grundmurede Ventilationspibe ikke er mere end 4,50 m.

3) Det forudsættes at Beregningen for Jernkonstruktionerne er tilfredsstillende.

4) Nischerne i Midtvæggen for Radiatorerne maa overdækkes ligesaa vær Vinduerne.

5) Indkjørselen i Husets trappen maa overalt gives en fri Bredde af mindst 1,60 m saaledes samtlige fra Skrevet med Rødt i 1ste Etages Plan.

6) Døråbne i Midtvæggen ind til Soveværelserne ved Gaadene i de øvre Etager maa af Stabilitetshensyn flyttes som herfra angivet med rød Blyant, forat de kun kommer ret over de tilsvarende Døre i 1ste Etage.

Kristiania 7de Januar 1907
O. Bjelke Holtermann

12/07.

Ved Anmeldelsen anmoder Jeg:

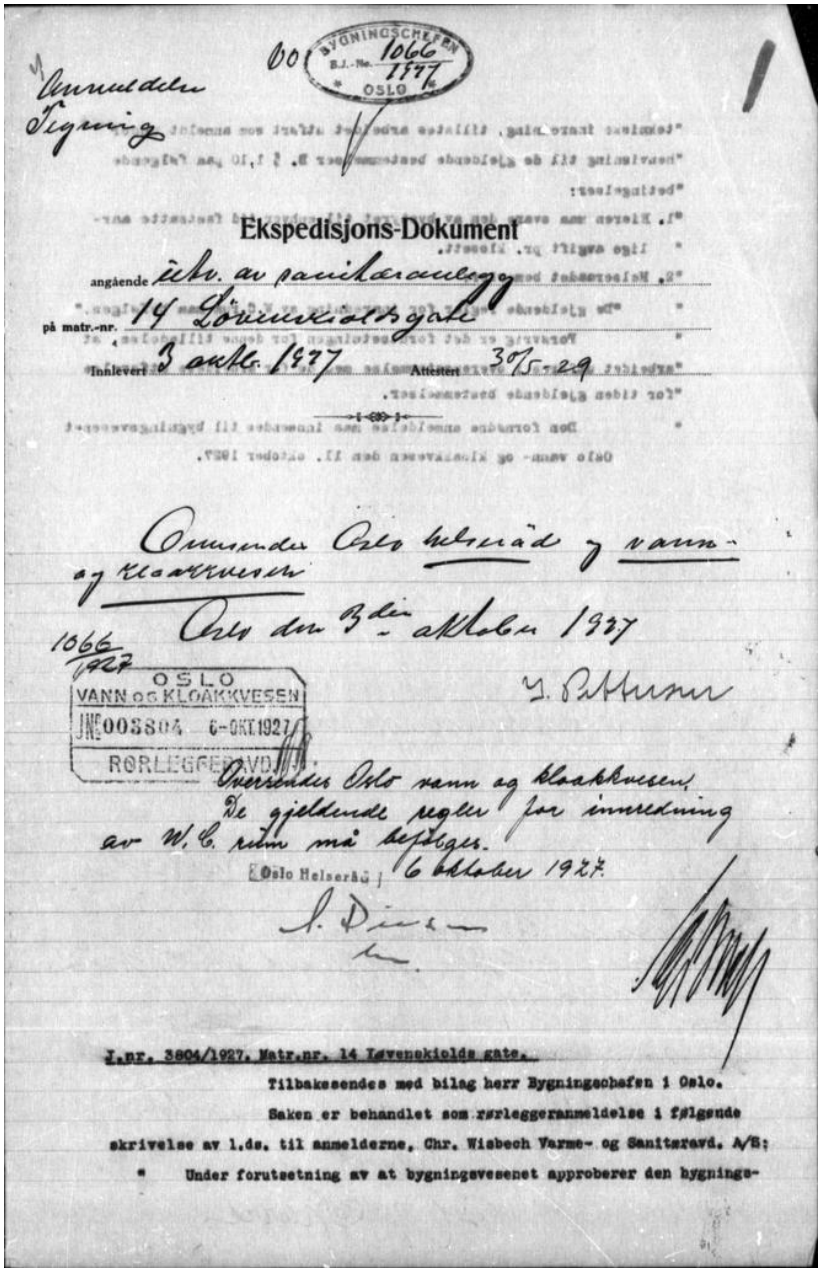
1) Byraadets og Kjøbenhavns Skjønsmænd Bemærkninger af 27/12 1906.
2) Plan af Klaakvæsenets Forholdsmaader efter § 39. (Se Indlæg 3/1 07)
3) De gjældende Regler for Klosetters Indretning bliver at beføie. Nøkkelgulvene bliver at belægge.
4) Badegulvene skal belægges alle Steder.
5) Alle Jernbjælker bliver at indpudse eller maa omgives af Murværk og maa forankres forsvarlig

Løvenskjoldsgt. 14

J.nr. 1066/1927

utvidelse av

sanitæranlegg



2

"tekniske innredning, tillates arbeidet utført som anmeldt under
"henvisning til de gjeldende bestemmelser B. § 1,10 paa følgende
"betingelser:
"1. Eieren maa svare den av bystyret til enhver tid fastsatte aar-
" lige avgift pr. klosett.
"2. Helserraadet bemerker:
" "De gjeldende regler for innredning av W.C.rum maa befølges."
" Forøvrig er det forutsetningen for denne tilladelse, at
"arbeidet utføres i overensstemmelse med de for arbeidets utførelse
"for tiden gjeldende bestemmelser.
" Den fornødne anmeldelse maa innsendes til bygningsvesenet.
Oslo vann- og kloakkvesen den 11. oktober 1927.

1066/1927

J. Sparborg.

Knut Asker

V.T. til innstilling.

1066/27

13/10 27.

J. Pettersen

Oversendes bygningsrådet.
Anmeldelsen anbefales godkjent i h.t. foran-
stående påtegninger.

1066/1927

Oslo 13/10-27
A. Helland
byadsjunkt

Innstillingen vunnet.
meddelt 15/10.27

Oslo 14/10 27.
H.J. Sparre.

J. Pettersen

3

Oversendes Oslo vann og kloakkvesen og derefter
Oslo helseråd til ferdigbesiktigelse

Oslo 30/4-29

Rørleggermester.

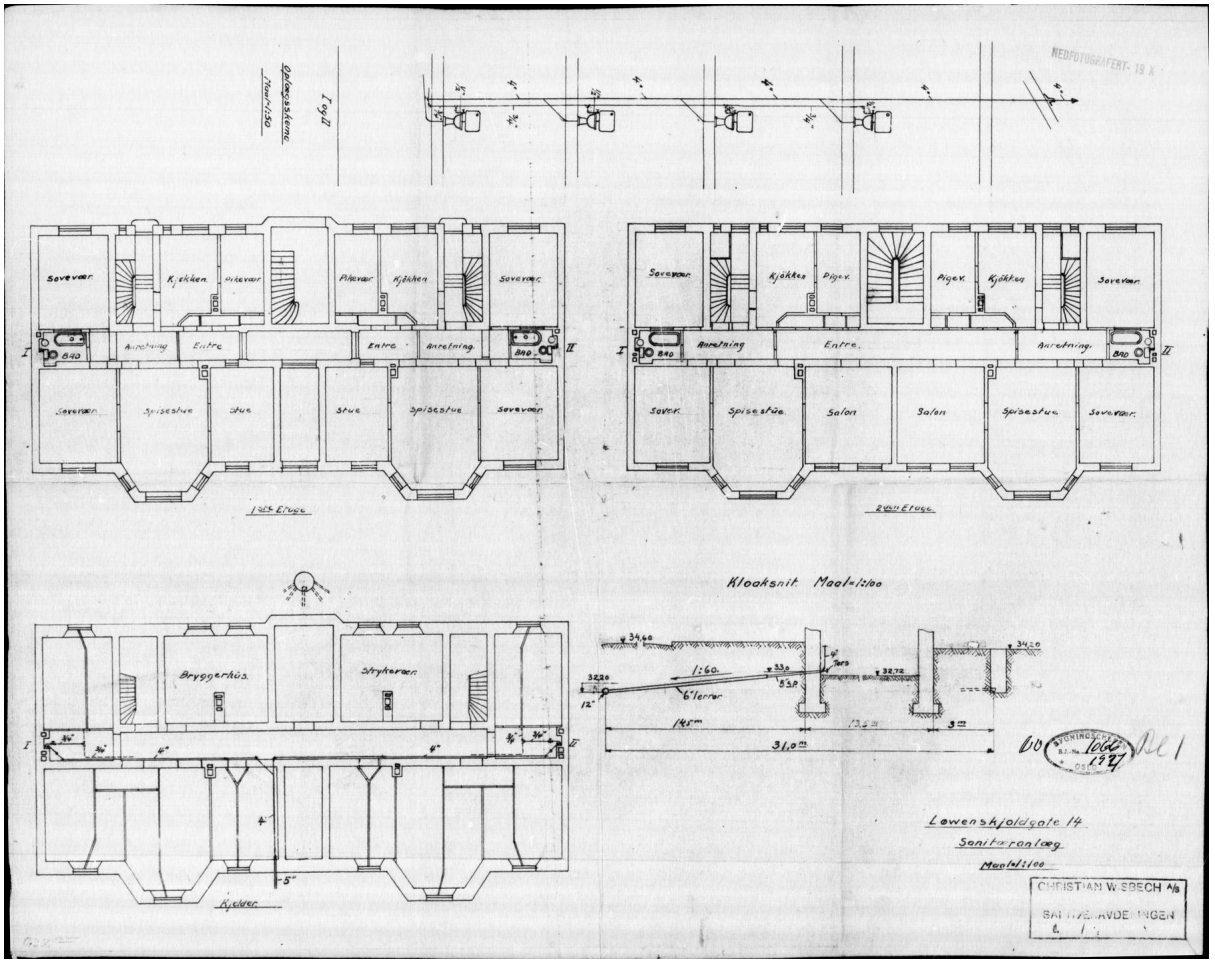
OSLO
VANN og KLOAKKVESEN
Jnr. 001388 2-MAJ1929
RØRLEGGERAVD.

Iht. Bp's 1388/1929 Møte nr. 14 Løvenskjoldsgt
Oversendes Oslo helseråd
Rørleggerarbeidet er besiktiget og godkjent
Oslo vann- og kloakkvesen den 21/5-29

J. Sparborg.

Knut Asker

Tilbakesendes bygningsrådet.
Intet å bemerke.
Oslo helseråd 29.5-1929
S. Dietz.


Optegnelse
Mont. 1:50
Log II
Sovevær.
Kjøkken
Pikevær
Kjøkken
Sovevær.
Anretning
Entre
Entre
Anretning
BAD
Sovevær.
Spisestue
Stue
Stue
Spisestue
Sovevær
1ste Etage
Sovevær
Kjøkken
Pige v.
Pige v.
Kjøkken
Sovevær
Anretning
Entre
Anretning
BAD
Sovev.
Spisestue
Salon
Salon
Spisestue
Sovevær.
2den Etage
Bryggerhus
Strykerum
Kjelder
Kloaksnit Maal 1:100
1:60.
6" terr
145 m
31,0 m
Løvenskjoldsgate 14
Sanitæranlæg
Maal 1:100
CHRISTIAN W. SBECH A/S
SANITÆRAVDELINGEN

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Plus Prosjekt A/S V/B. Fredriksen
Høvikveien 2

1322 HØVIK

Kilpimaa, Jouko
Brobekkveien 101

0583 OSLO

| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr. |
|---|---|---|
| 531.43 | 920332110 | 95/70019 |

Deres ref.

Vår saksbeh.: Leif Oskar Solheim

Dato: 31. oktober 1995

Arbeidssted : 212/0588 Løvenskiolds gate 14
Byggherre : Plus Prosjekt A/S V/B. Fredriksen, Høvikveien 2, 1322 HØVIK
Arbeidets art: INNREDNING PÅ LOFT M.M.

**BRUKSTILLATELSE** - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 15.12.95.
Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

1. Åpning over A 60 S dør mellom trapperom og bodtilbygg brann/røyktettes. A 60 døra skal ha anslagsterskel.
2. Ildsteder skal anmeldes til Feiervesenet i Oslo.
3. Kopi av service- og vedlikeholdsavtale for brannalarmanlegget innsendes.
4. Rekkverk i hovedtrapp ferdigstilles.
5. Vinduene må sikres med rekkverk, jfr. byggeforskriftenes kap. 43:23. (Vinduene er innadslående og låsbare og sådan midlertidig sikret)
6. Trapp til hensplan mangler håndløper på veggsiden.
7. Det mangler tilluftspalte i dør til baderommene.
8. Ferdigmelding som viser at OVA har kontrollert rørleggerarbeidet innsendes. OK 20/11-2

Kfr. brev fra Plus Prosjekt 18.12.95

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Plus Prosjekt A/S V/B. Fredriksen
Høvikveien 2

1322 HØVIK

Kilpimaa, Jouko
Brobekkveien 101

0583 OSLO

| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr. |
|---|---|---|
| 531.7 | 920332110 | 95/83107 |

Deres ref.

Vår saksbeh.: Leif Oskar Solheim

Dato: 29. desember 1995

Arbeidssted : 212/0588 Løvenskiolds gate 14
Byggherre : Plus Prosjekt A/S V/B. Fredriksen, Høvikveien 2, 1322 HØVIK
Arbeidets art: INNREDNING PÅ LOFT M.M.

## FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

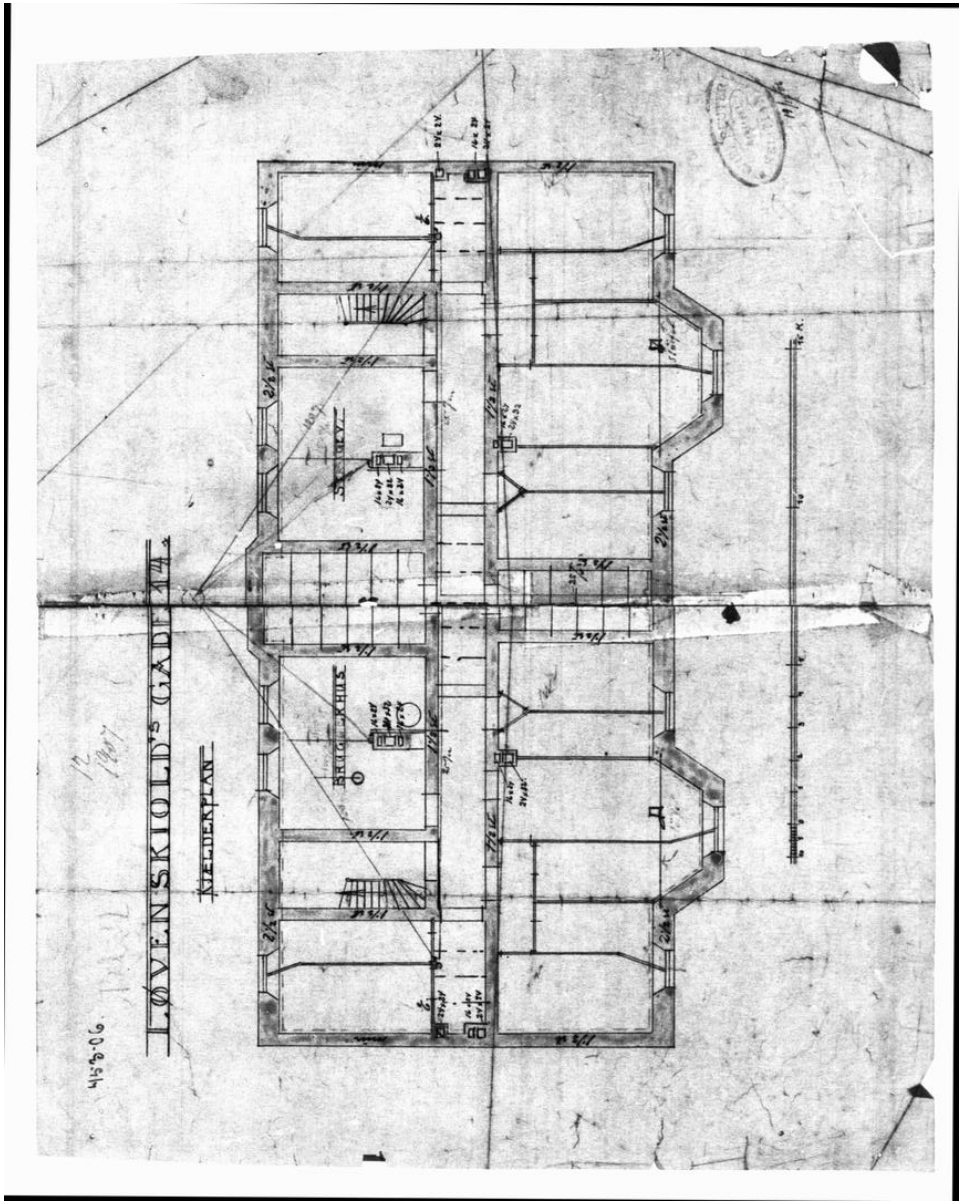
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

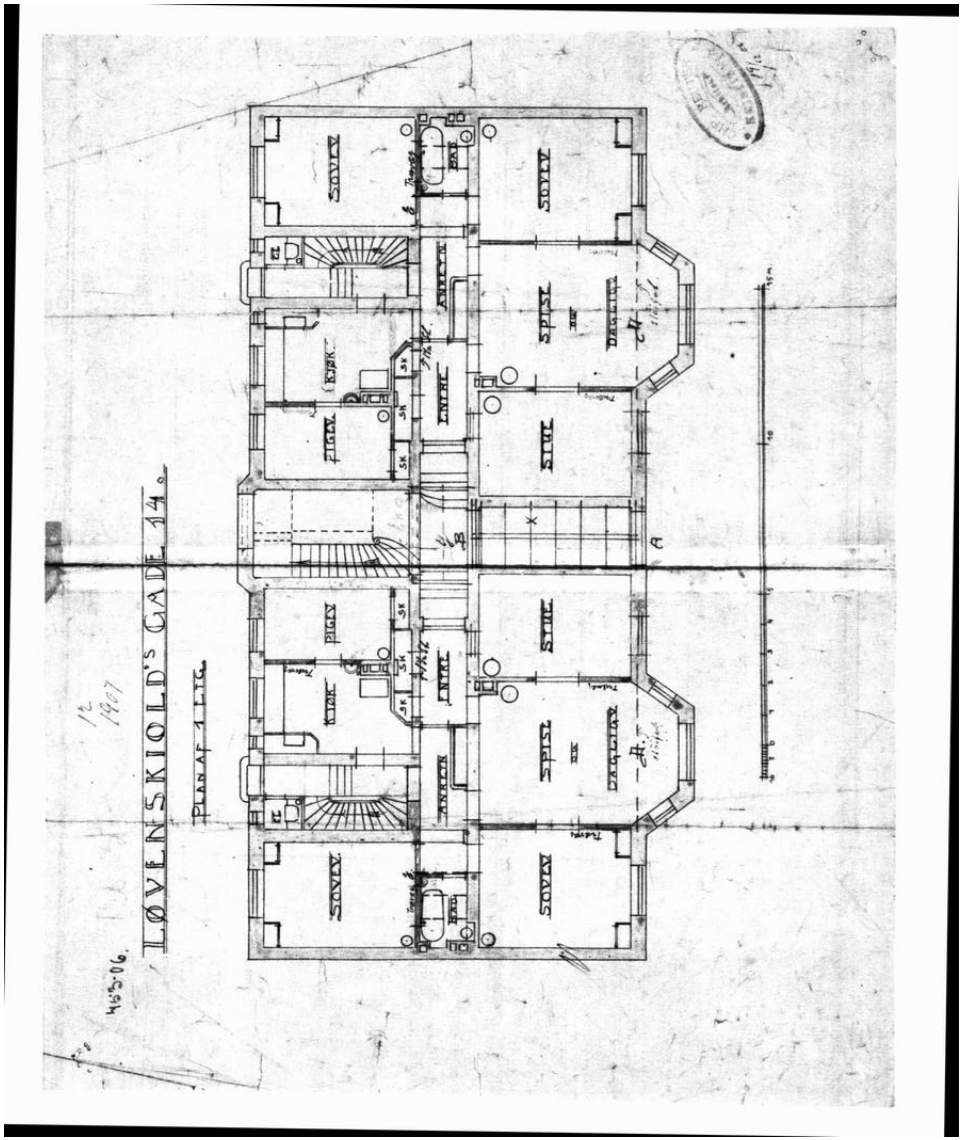
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

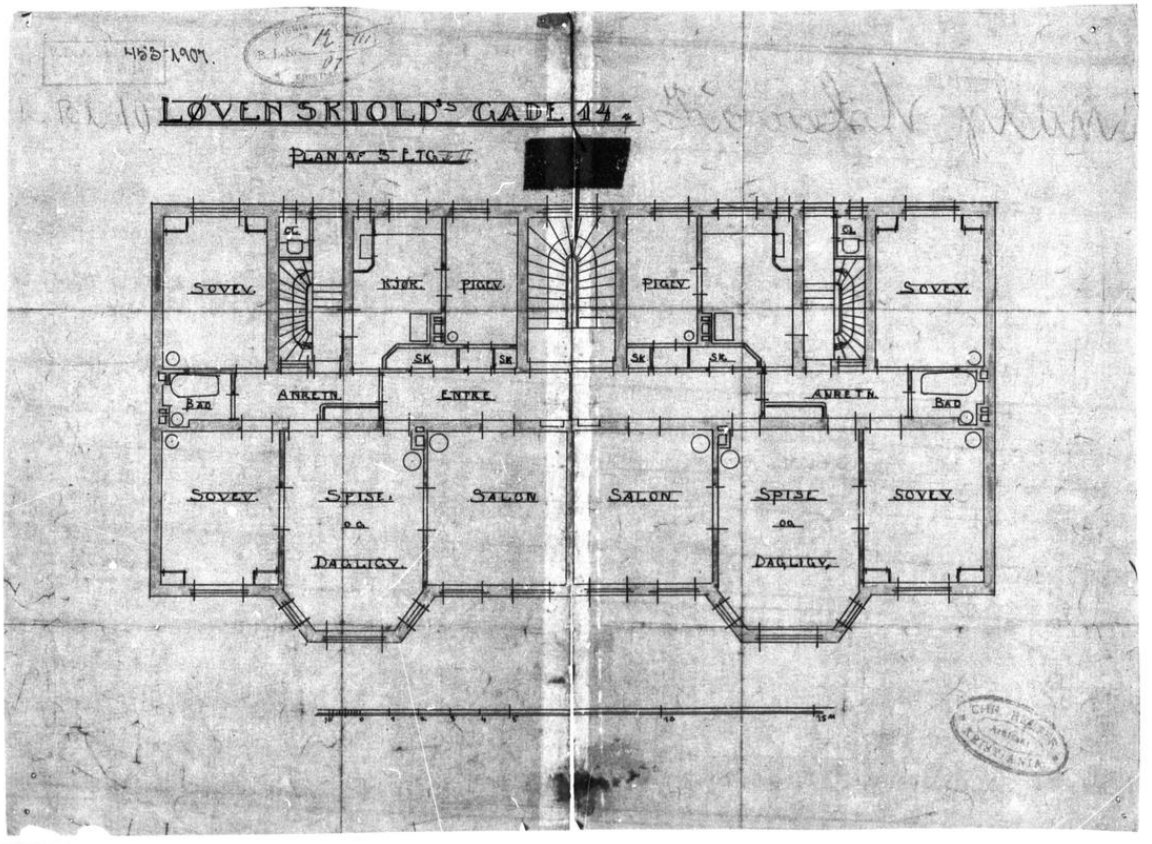
Øivind Rooth
Overingeniør

Leif O. Solheim
Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150


LØVENSKIOLD'S GADE 14
KJELDERPLAN
1907
46-05-06.


LØVENSKIOLD'S GADE 14.
PLAN AF 1 ETG.
1907
46-05-06.
SOVN
SPISE
PIGEV
BAD
KJØK
ENTRE
GARDEROBE


LØVENSKIOLD's GADE 14.
PLAN AF 5 ETG.
SOVEV.
KJØK.
PIGEV.
PIGEV.
SOVEV.
SK
SK
SK
SK
BAD
ANRETN.
ENKE
ANRETN.
BAD
SOVEV.
SPISE.
OG
DAGLIGV.
SALON
SALON
SPISE
OG
DAGLIGV.
SOVEV.

OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

**NOTATBLAD**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Arbeidssted (Matrikkelnummer, adresse) | 212/0588 Løvenskiolds gate 14 | Journalnr. | 92/332110 SB |
| Arbeidets art / bygningens art | INNREDNING PÅ LOFT M.M. | Innlevert | 29,12,92 |
| Byggherre | Plus Prosjekt A/S V/B. Fredriksen, Høvikveien 2. 1322 Høvik | | |
| Anmelder | Røsvik, Nils E, Riddervolds gate 9, 0258 OSLO | | |

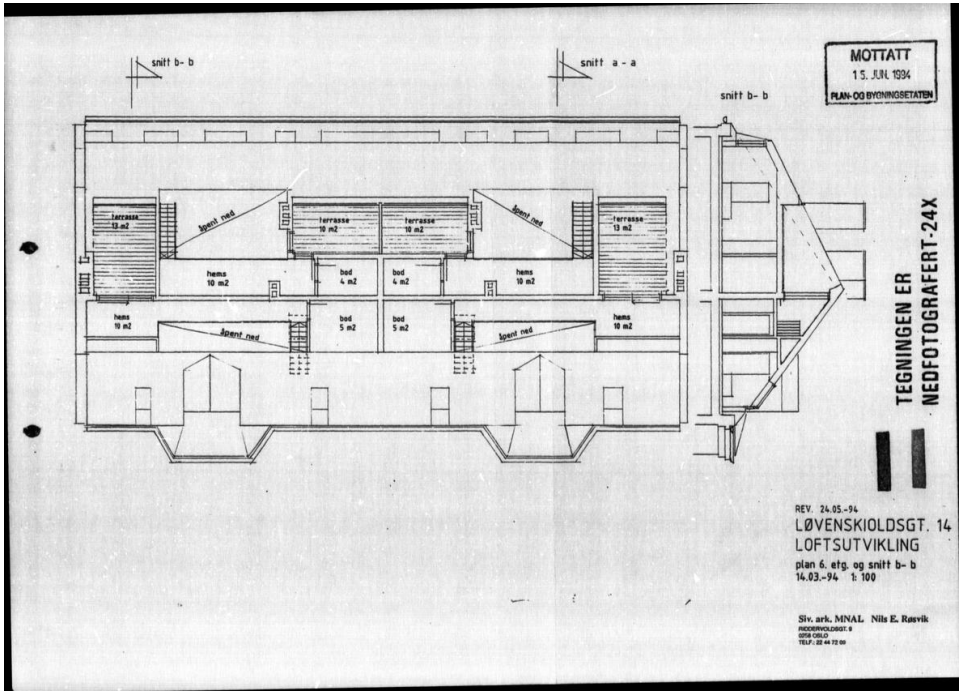
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 16 | V | 31 | | 46 | | 61 | | 76 | | 91 | | | | | | |
| | | 17 | V | 32 | | 47 | | 62 | | 77 | | 92 | | | | | | |
| | | 18 | V | 33 | | 48 | | 63 | | 78 | | 93 | | | | | | |
| | | 19 | V | 34 | | 49 | | 64 | | 79 | | 94 | | | | | | |
| | | 20 | V | 35 | | 50 | | 65 | | 80 | | 95 | | | | | | |
| | | 21 | V | 36 | | 51 | | 66 | | 81 | | 96 | | | | | | |
| | | 22 | V | 37 | | 52 | | 67 | | 82 | | 97 | | | | | | |
| | | 23 | V | 38 | | 53 | | 68 | | 83 | | 98 | | | | | | |
| | | 24 | | 39 | | 54 | | 69 | | 84 | | 99 | | | | | | |
| | V | 25 | | 40 | | 55 | | 70 | | 85 | | 100 | | | | | | |
| | V | 26 | | 41 | | 56 | | 71 | | 86 | | | | | | | | |
| | V | 27 | | 42 | | 57 | | 72 | | 87 | | | | | | | | |
| | V | 28 | | 43 | | 58 | | 73 | | 88 | | | | | | | | |
| | V | 29 | | 44 | | 59 | | 74 | | 89 | | | | | | | | |
| | | 30 | | 45 | | 60 | | 75 | | 90 | | | | | | | | |

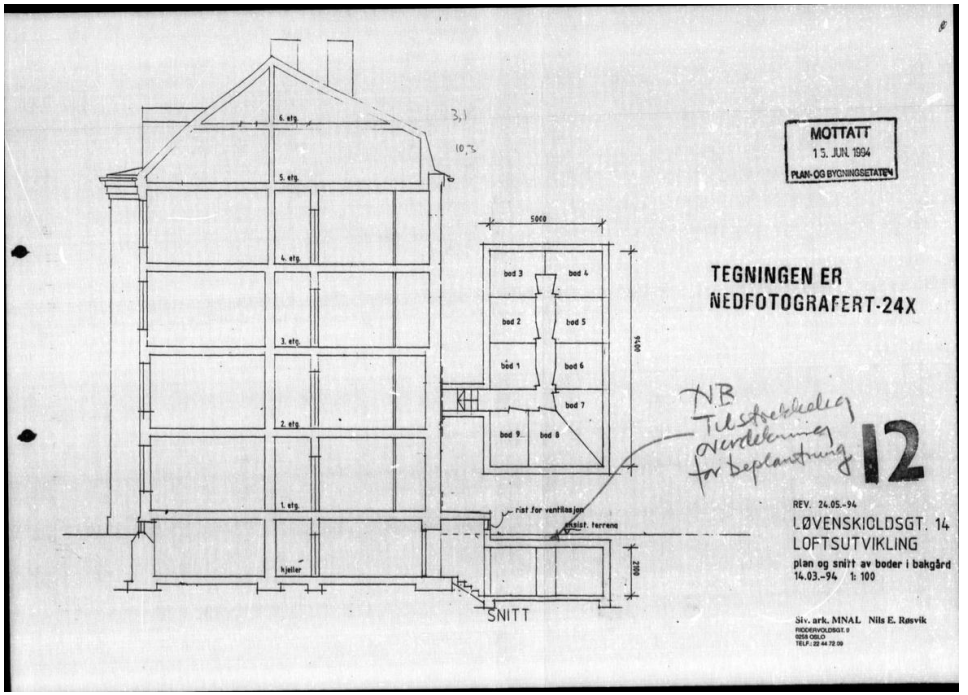
Jnr. 92/332110
Sendes oppmålingsvesenet 1/9-94

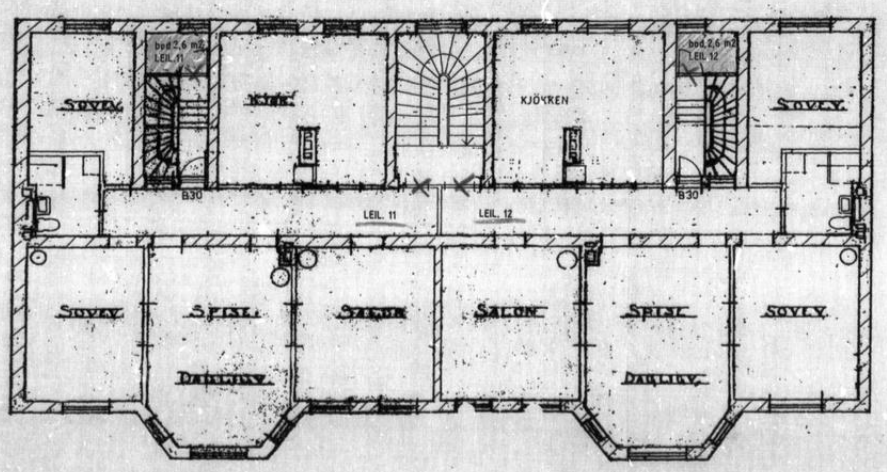
App. 1/9 -94 Igangs. 8/12 -95 Tatt i 21/11 -95

Meldt GAB 5/10-94

Skj. B-15 Andvord.




6. etg.
5. etg.
4. etg.
3. etg.
2. etg.
1. etg.
kjeller
5000
bod 3
bod 4
bod 2
bod 5
bod 1
bod 6
bod 7
bod 9
bod 8
9450
2300
rist for ventilasjon
eksist. terreng
SNITT
MOTTATT
15. JUN. 1994
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X
N.B
Tilstrekkelig
overdekning
for beplantning
12
REV. 24.05.-94
LØVENSKIOLDSGT. 14
LOFTSUTVIKLING
plan og snitt av boder i bakgård
14.03.-94 1: 100
Siv. ark. MNAL Nils E. Røsvik



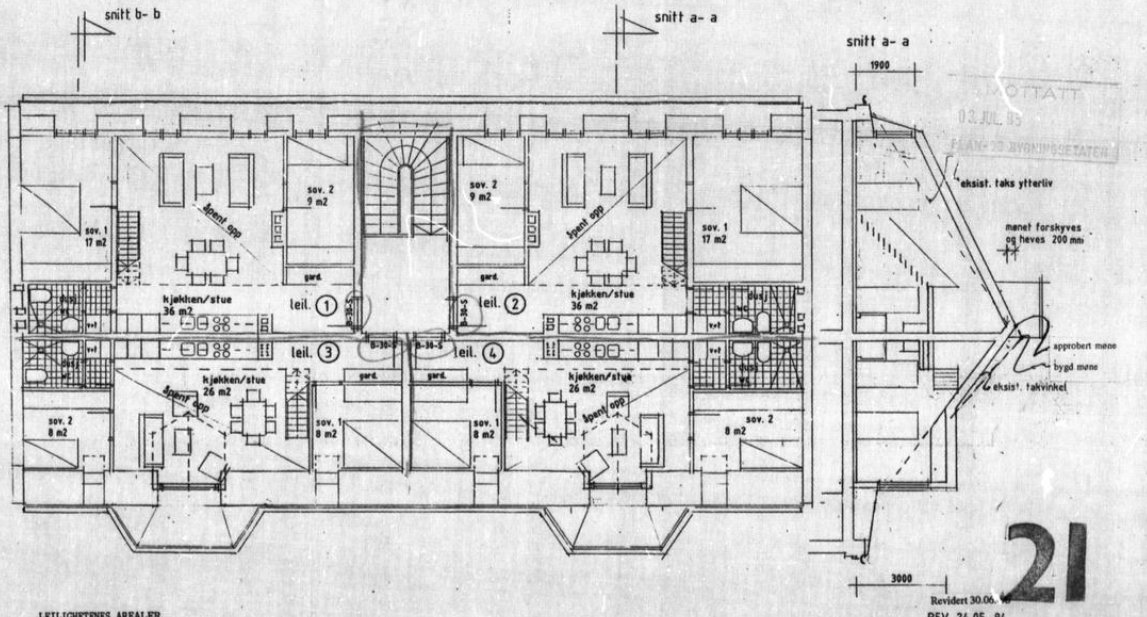

MOTTATT
16. NOV. 94
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

20

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24

**LØVENSKIOLDS GT. 14**
Innredning på loft, m.m.
plan 4. etg. 1: 100, 11.11.-94

**Siv.arkitekt Nils E. Røsvik**
RIDDERVOLDSGT. 9
0258 OSLO
TELF.: 22 44 72 09




MOTTATT
02. JUL. 95
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

21

Revidert 30.06. 95
REV. 24.05.-94

**LØVENSKIOLDSGT. 14**
**LOFTSUTVIKLING**
plan 5. etg. og snitt a- a
14.03.-94 1: 100

LEILIGHETENES AREALER
TABELL

| leil. nr. | BRA | hvorav hems | klesbod | terrasse | BTA |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 84 | 10 | 4 | 10 | 100 |
| 2 | 84 | 10 | 4 | 10 | 100 |
| 3 | 66 | 10 | 5 | 13 | 73 |
| 4 | 66 | 10 | 5 | 13 | 73 |
| | 300 | | | | 346 |

I tillegg har alle leil. 5 m2 redskapsbod under terreng i bakgården.
Arealene i tabellen og på tegningen er kun illustrerende og gjelder ikke som takstareal i forbindelse med salg.

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24

Siv. ark. MNAL Nils E. Røsvik
RIDDERVOLDSGT. 9
0258 OSLO
TELF.: 22 44 72 09

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKTKONTORET ANNE GRETE SOLSTAD AS
Munkerudveien 6A
1163 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 17.07.2023 |
|---|---|---|---|
| | 202300726 - 8<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Zeeshan Aziz | |

Adresse: LØVENSKIOLDS GATE 14
Tiltakshaver: PETTER RUSÅS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 212/588/0/0
Søker: ARKITEKTKONTORET ANNE GRETE SOLSTAD AS
Tiltaksart: Fasadeendring

## Ferdigattest – Løvenskiolds gate 14

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring mottatt 11.07.2023.**

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

### Godkjente tegninger

| Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202300726 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | 202208-01B | 24.01.2023 | 5/4 |
| Plan | 202208-10B | 26.01.2023 | 5/5 |
| Fasade nordvest | 202208-30B | 26.01.2023 | 5/6 |

### 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/

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

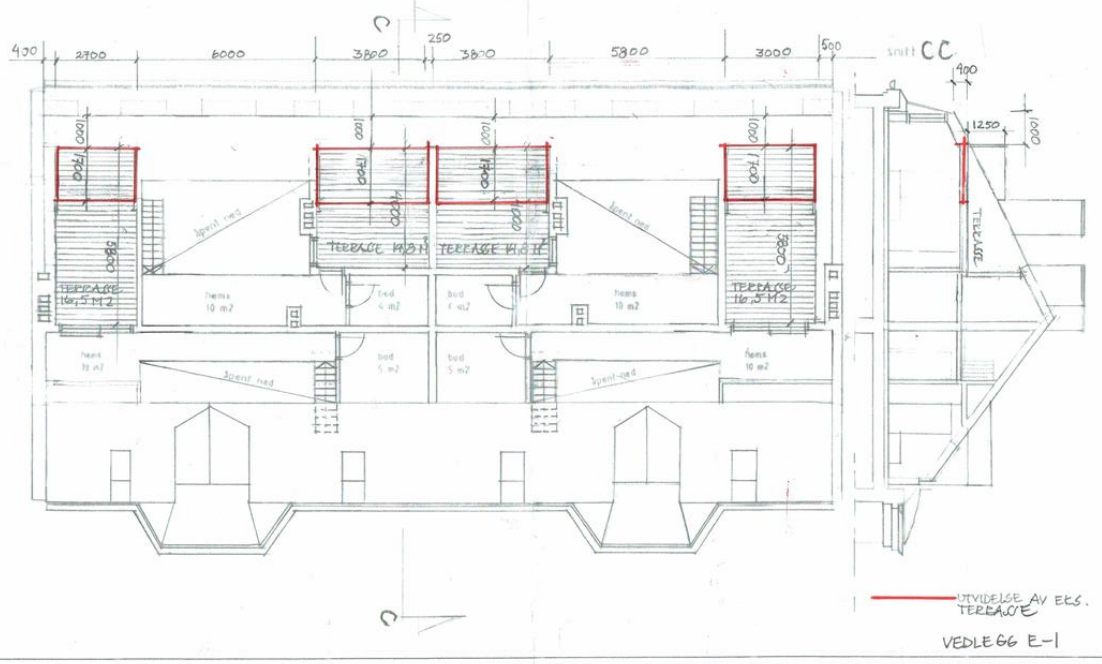


Vi ønsker dere en god sommer!

Vennlig hilsen

***Zeeshan Aziz - saksbehandler***
***Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
PETTER RUSÅS, Løvenskiolds gate 14, 0260 OSLO




VEDLEGG E-1

ARKITEKTKONTORET ANNE GRETE BOLSTAD AS
Munkerudveien 6 www.arkags.no Mob.: 92089983
1163 Oslo Mail: post@arkags.no

| No. | Revisjoner | Dato |
|---|---|---|
| A | BYGGESØKNAD | 12.01.23 |
| B | SUPPL. MÅL | 26.01.23 |

Frederikke Gasmann-Brott
Løvenskioldsgt 14
0260 Oslo

Utvidelse av eks takterrasse

Planer og snitt som ombygget

| | |
|---|---|
| Prosjektnummer | 202208 |
| Dato | 08.09.22 |
| Tegnet av | AGS |
| Kontrollert | AGS |

202208-10 B

Skala

08.09.2022 14:56:49

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SINDRE T. JONASSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0302/25
Vår referanse: 3736539/26264611
Bestilling: C3 2025-04-28 (7) 24

Dato
28.04.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 68934 | 105 | 9.10.1989 | ERKLÆRING/AVTALE<br>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT<br>SEKSJONERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 212 | 588 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/68934/105
Uthentet 2025-04-28 11:09
Side 1 av 12

Kun gjengart bekreftes

NILS BRENNA STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

# Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

**Dokumentet returneres til:**

| Navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| A/S C A S A | Drammensveien 126<br>0277 Oslo 2 | 44 19 09 |

A/S CASA Statsaut. eiendomsmeglerfirma. NILS BRENNA STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

Kontinglys A/S C A S A

**1. Eiendom**

| Gnr. | Bnr. | Fnr. | Kommune |
|---|---|---|---|
| 212 | 588 | | Oslo |

**2. Hjemmelshaver**

Navn: Torgeir Røyert
DAGBOKFØRT
Agnes Dorothea Midling Jensen

Fødselsnummer: 140945-[redacted]

09.OKT.89 068934

**3. Begjæring**

BYSKRIVEREN I ~~OSLO~~

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).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

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

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

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).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/68934/105
Uthentet 2025-04-28 11:09
Side 2 av 12

**6. Fordelingsliste**

| Snr. | Formål | Brøk Nevner = 1890 | Husnr. og evt. bokstav | Snr. | Formål | Brøk Nevner = | Husnr. og evt. bokstav | Snr. | Formål | Brøk Nevner = | Husnr. og evt. bokstav |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | B | 59 | 14 | 21 | | | | 41 | | | |
| 2 | B | 66 | 14 | 22 | | | | 42 | | | |
| 3 | B | 124 | 14 | 23 | | | | 43 | | | |
| 4 | B | 124 | 14 | 24 | | | | 44 | | | |
| 5 | B | 66 | 14 | 25 | | | | 45 | | | |
| 6 | B | 59 | 14 | 26 | | | | 46 | | | |
| 7 | B | 167 | 14 | 27 | | | | 47 | | | |
| 8 | B | 167 | 14 | 28 | | | | 48 | | | |
| 9 | B | 167 | 14 | 29 | | | | 49 | | | |
| 10 | B | 167 | 14 | 30 | | | | 50 | | | |
| 11 | B | 167 | 14 | 31 | | | | 51 | | | |
| 12 | B | 167 | 14 | 32 | | | | 52 | | | |
| 13 | B | 390 | 14 | 33 | | | | 53 | | | |
| 14 | | | | 34 | | | | 54 | | | |
| 15 | | | | 35 | | | | 55 | | | |
| 16 | | | | 36 | | | | 56 | | | |
| 17 | | | | 37 | | | | 57 | | | |
| 18 | | | | 38 | | | | 58 | | | |
| 19 | | | | 39 | | | | 59 | | | |
| 20 | | | | 40 | | | | 60 | | | |
| Sum teller skal stemme m. nevner | | 1890 | | Sum teller skal stemme m. nevner | | | | Sum teller skal stemme m. nevner | | | |

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.

Ad kolonne 4: Skriv gatenavnet her: Løvenskioldsgt. 14 0260 Oslo 2

**7. Supplerende tekst**

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr 20.000,- i hver seksjon. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Panteretten har prioritet etter 90% av lånetakst. Seksjonseierene er forpliktet til å medvirke til justering av det pantsikrede beløp i henhold til konsumprisindeksen. Slik justering kan kreves hvert 10 år beregnet fra tilskjøtingsdato. 3 JUL. 1989.

Dato: 4/10-89.

Sted: Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Rett underskrift bekreftes.

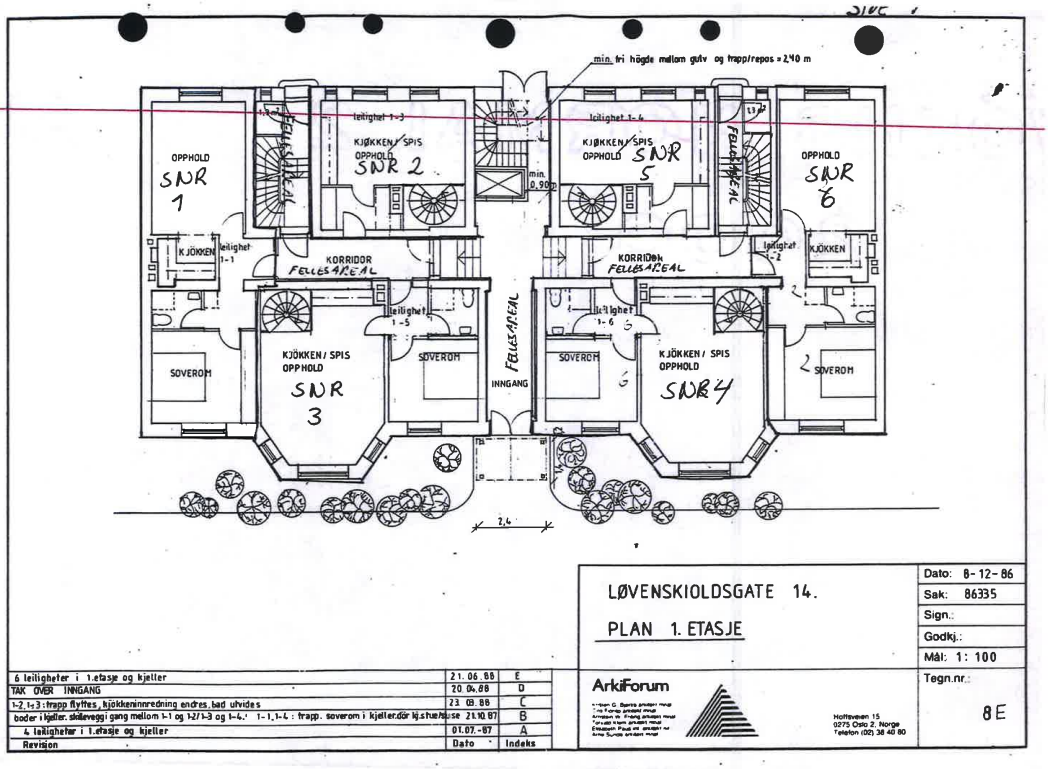
Torgeir Røyert

Agnes Dorothea Midling Jensen

Tinglysingsstempel

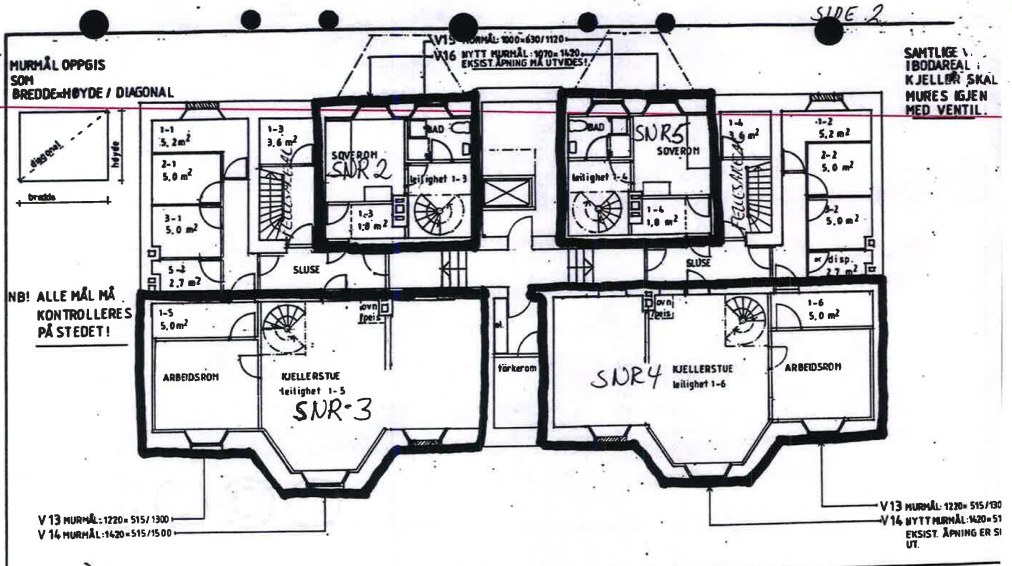
NILS BRENNA STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/68934/105
Uthentet 2025-04-28 11:09



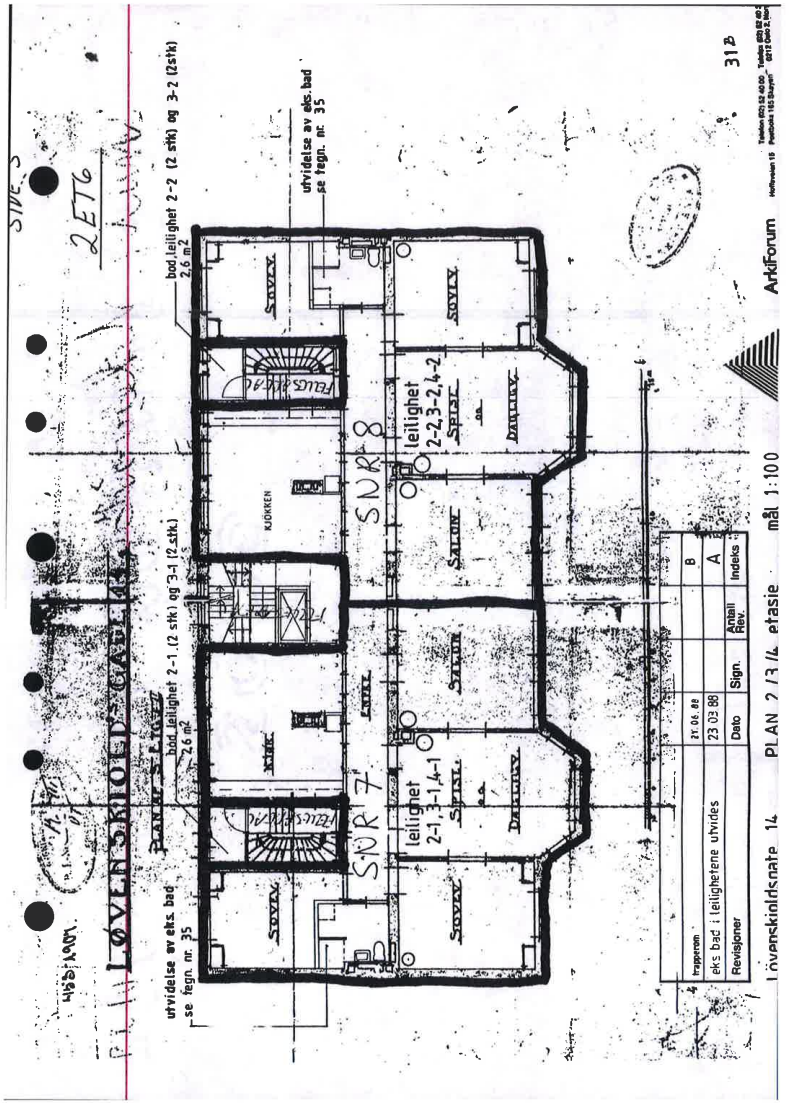

Side 3 av 12

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/68934/105
Uthentet 2025-04-28 11:09

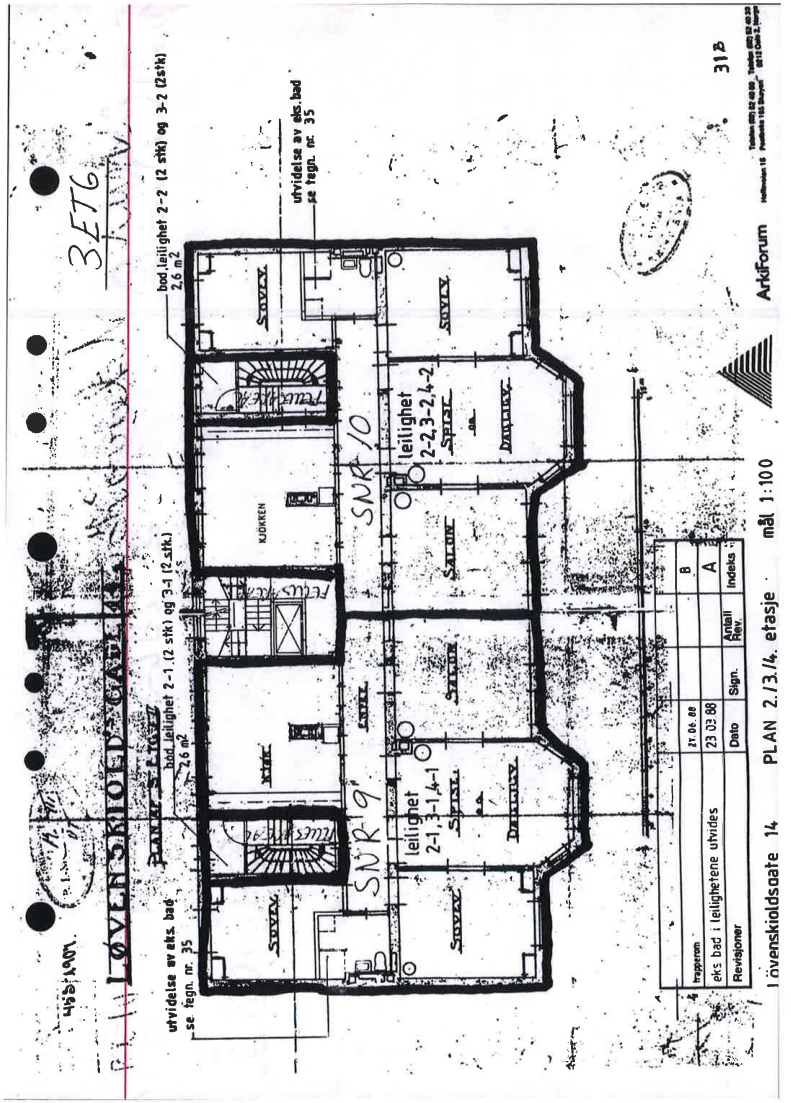



Side 4 av 12

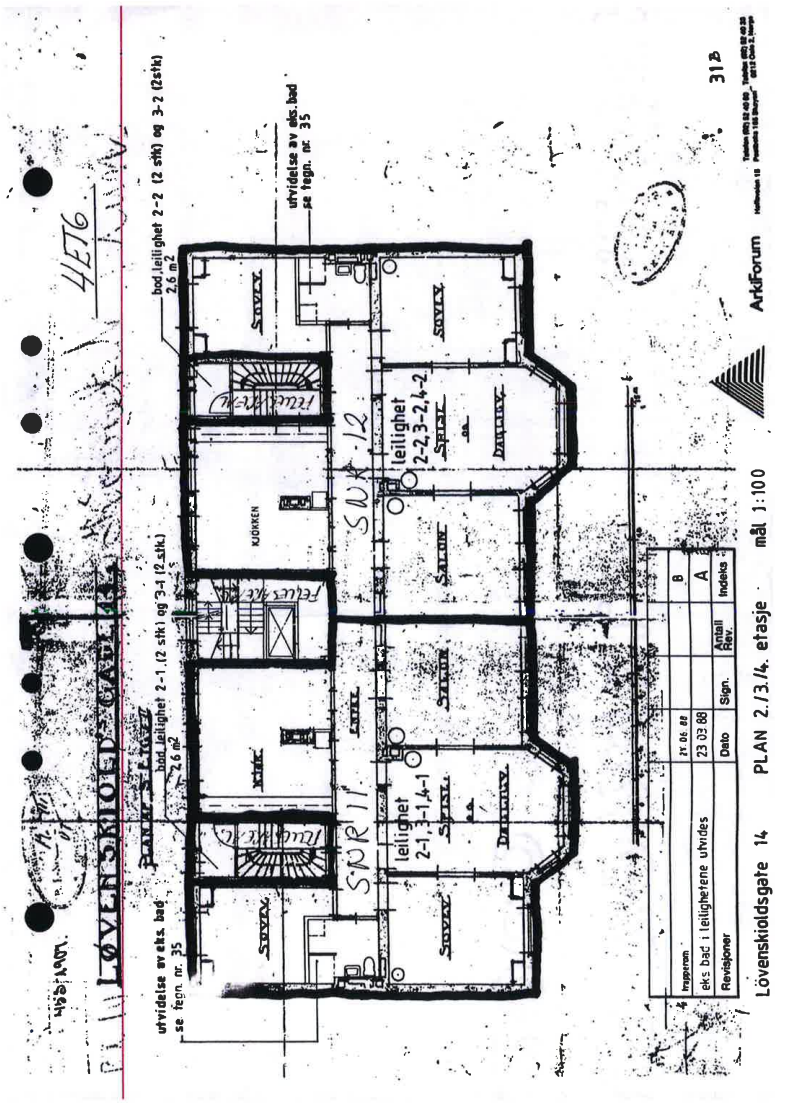
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/68934/105
Uthentet 2025-04-28 11:09


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/68934/105
Uthentet 2025-04-28 11:09

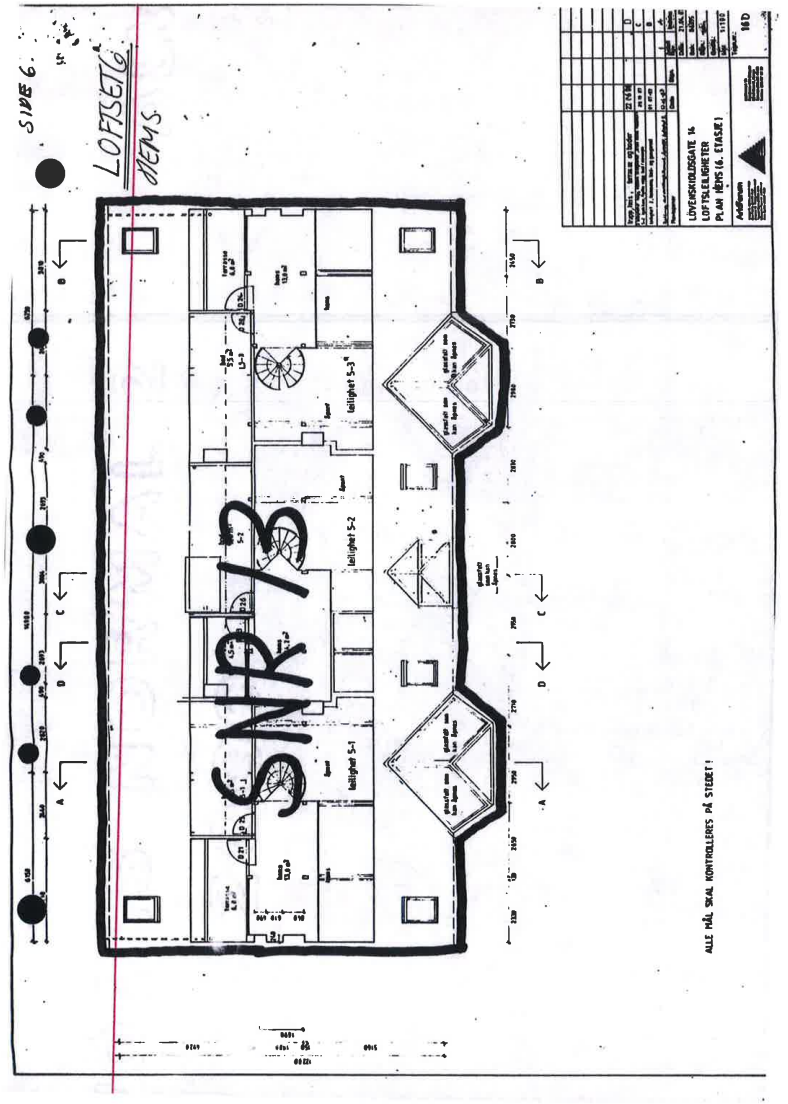

3ETG
LØVENSKIOLDSGATE
bod leilighet 2-2 (2 stk) og 3-2 (2stk)
2,6 m2
utvidelse av eks. bad
se fegn. nr. 35
bod leilighet 2-1 (2 stk) og 3-1 (2 stk.)
2,6 m2
utvidelse av eks bad
se fegn. nr. 35
SNR 9
SNR 10
leilighet 2-1,3-1,4-1
leilighet 2-2,3-2,4-2
KJØKKEN
Stue
Soverom
Entré
Trapp
Heis
Bad
Dusj
Innlagt
eks bad i leilighetene utvides
Revisjoner
Dato
Sign.
Antall Rev.
Indeks
A
B
23 03 88
21 06 88
Løvenskioldsgate 14
PLAN 2./3./4. etasje
mål 1:100
ArkForum
318




4ETG
LØVENSKIOLDSGATE
bod leilighet 2-2 (2 stk) og 3-2 (2stk)
2,6 m2
utvidelse av eks. bad
se fegn. nr. 35
bod leilighet 2-1 (2 stk) og 3-1 (2 stk.)
2,6 m2
utvidelse av eks bad
se fegn. nr. 35
SNR 11
SNR 12
leilighet 2-1,3-1,4-1
leilighet 2-2,3-2,4-2
KJØKKEN
Stue
Soverom
Entré
Trapp
Heis
Bad
Dusj
Innlagt
eks bad i leilighetene utvides
Revisjoner
Dato
Sign.
Antall Rev.
Indeks
A
B
23 03 88
21 06 88
Løvenskioldsgate 14
PLAN 2./3./4. etasje
mål 1:100
ArkForum
318

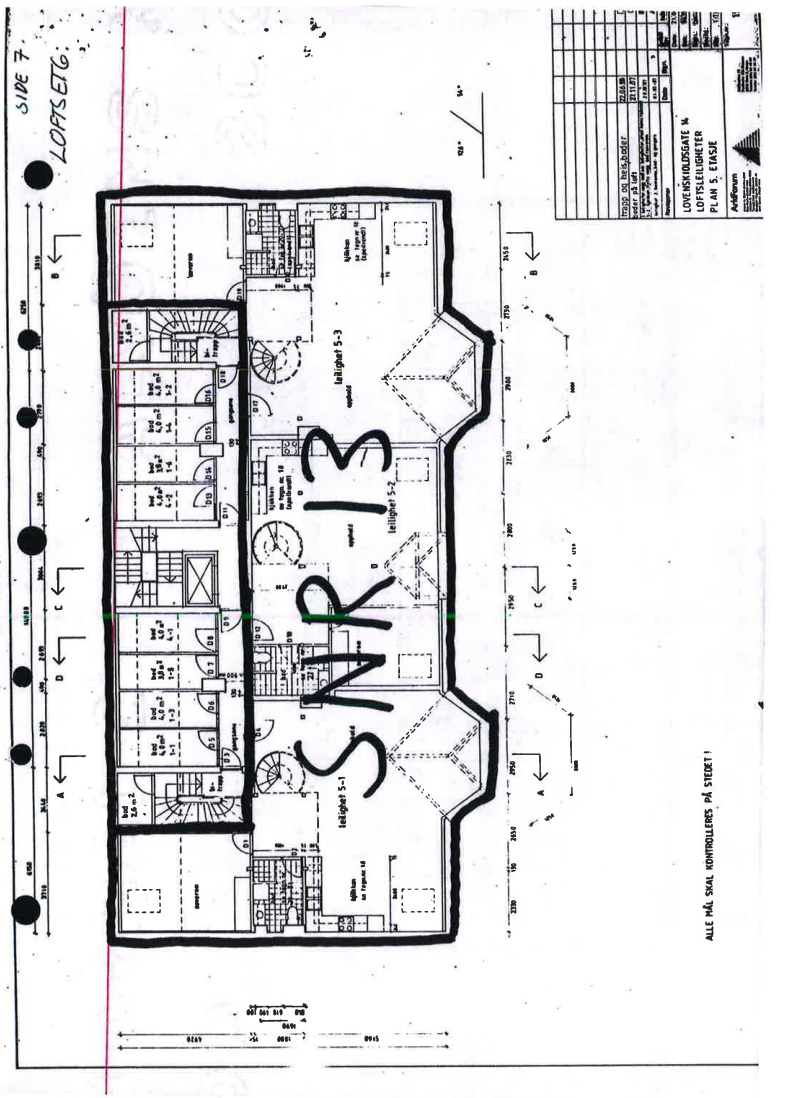
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/68934/105
Uthentet 2025-04-28 11:09



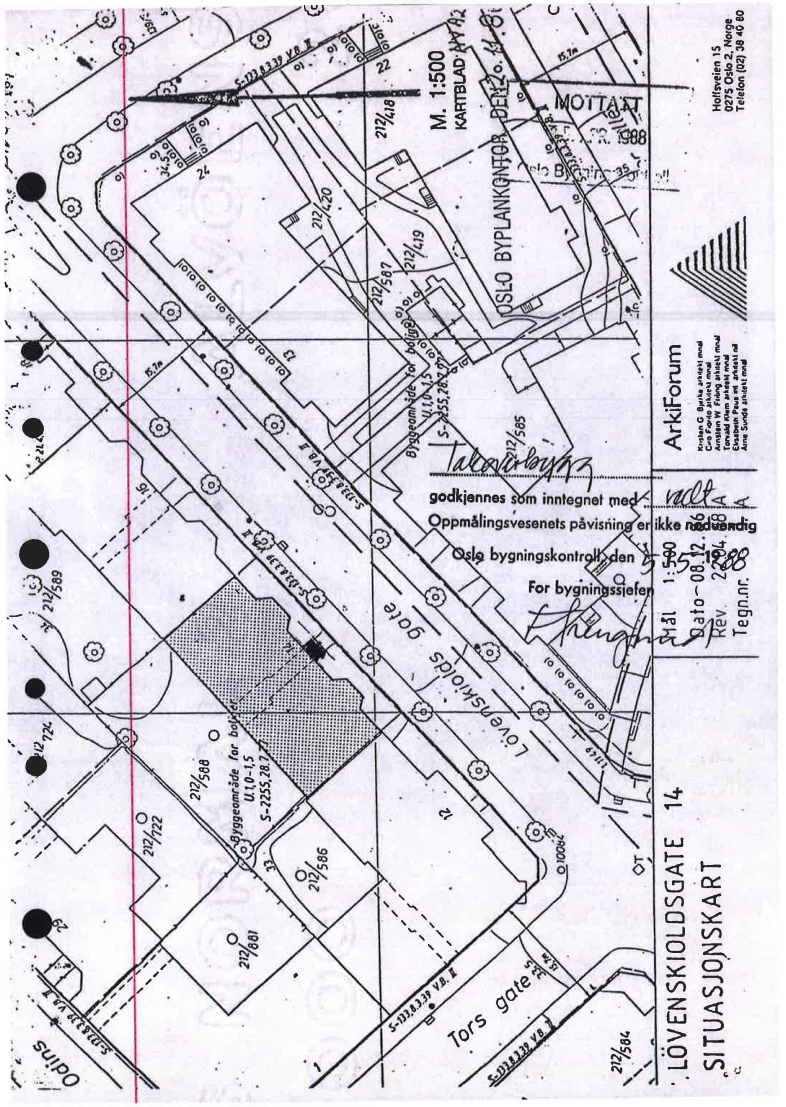



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/68934/105
Uthentet 2025-04-28 11:09





Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/68934/105
Uthentet 2025-04-28 11:09


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/68934/105
Uthentet 2025-04-28 11:09

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SINDRE T. JONASSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0302/25
Vår referanse: 3736537/26264601
Bestilling: C3 2025-04-28 (7) 25

Dato
28.04.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 73222 | 105 | 11.12.1998 | RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 212 | 588 | 0 | 1 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres etter tinglysing til

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

TINGLYST
11 DES 1998
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 73222

**Begjæring[1] om ~~oppdeling i~~ eierseksjoner/reseksjonering**

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen**

| Kommunenr | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Festenr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|
| | Oslo | 212 | 588 | | |

**2. Hjemmelshaver(e)**

| Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2] | Navn | Ideell andel [3] |
|---|---|---|
| | Samtlige hjemmelshavere i | |
| | sameiet Løvenskioldsgate 14 | |

**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

| S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-leggs-areal[6] | S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-leggs-areal[6] | S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-leggs-areal[6] | S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-leggs-areal[6] | S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-leggs-areal[6] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 59 | | 13 | B | 111 | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | B | 66 | | 14 | B | 111 | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 124 | | 15 | B | 84 | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | B | 124 | | 16 | B | 84 | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | B | 66 | | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | B | 59 | | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | B | 178 | | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | B | 178 | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | B | 178 | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | B | 178 | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | B | 178 | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | B | 178 | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |

Sum tellere: 1956 = nevner: 1956

**4. Supplerende tekst [7]**

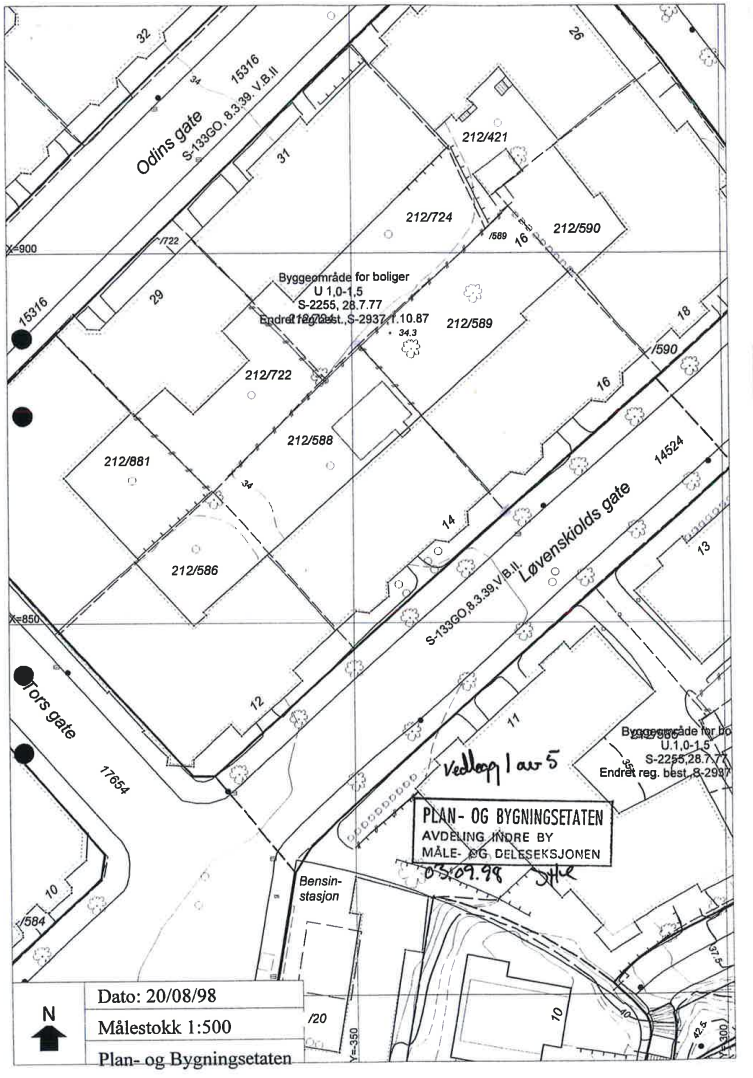
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Reseksjonering /endring gjelder seksjon nr. 7, 8, 9, 10, 11, og 12, som hver utvides med 11 kvm.

Doknr: 73222 Tinglyst: 11.12.1998 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

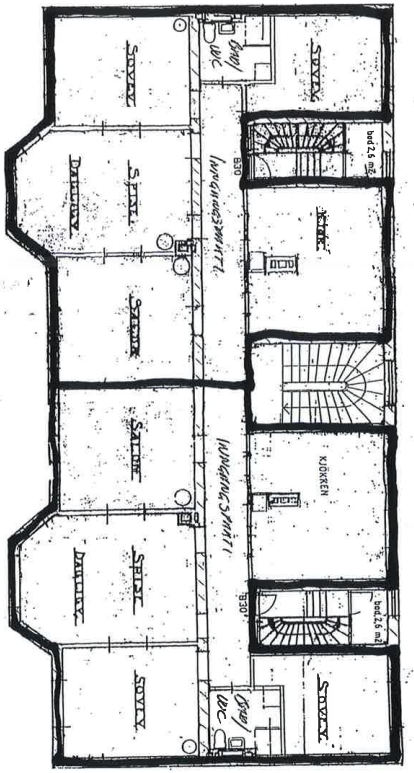




Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1998/73222/105
Uthentet 2025-04-28 11:09



VEDLEGG. SIDE 2 av 8




For ombygging

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
03.09.98 SHR

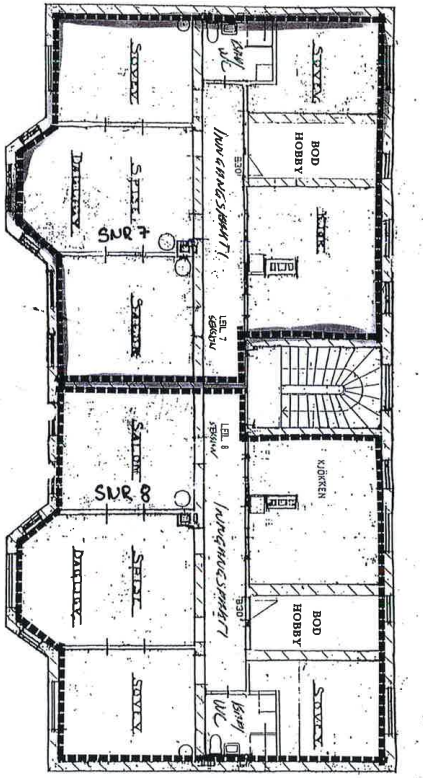
LØVENSKIOLDSGT 14, OSLO
OMBYGGING AV BITRAPPEROM /BOD
TIL BOD/ HOBBYROM
EKSISTERENDE PLAN 2,3, OG 4 ETASJE.
MÅL 1:100
DATO 20/10-96
TEGNING NR Løv/01-96
Fått ombygging

Scandia AS
Incognitogaten 12
0258 Oslo
TLF: 2 55 28 21

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1998/73222/105
Uthentet 2025-04-28 11:09



EMLE 106 140




PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
03.09.98 SHR

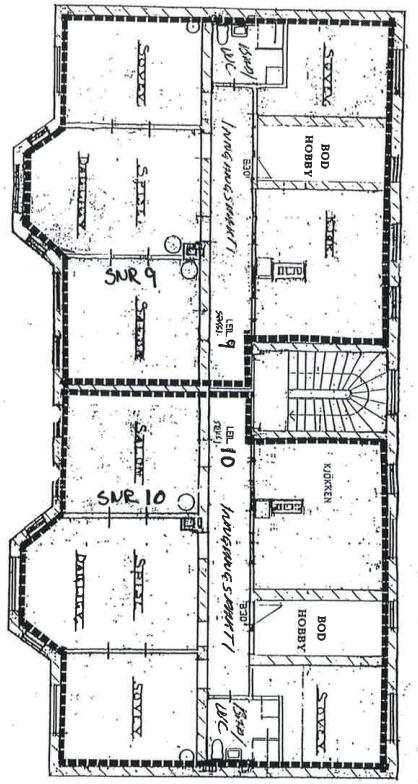
LØVENSKIOLDSGT 14, OSLO
OMBYGGING AV BITRAPPEROM /BOD
TIL BOD/ HOBBYROM
NY PLAN 2,3, OG 4 ETASJE.
MÅL 1:100
DATO 20/10-96
TEGNING NR 2

Scandia AS
Incognitogaten 12
0258 Oslo
TLF: 2 55 28 21

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1998/73222/105
Uthentet 2025-04-28 11:09



VEDLEGG SIDE 4 AV 5




PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
03.09.98 SHE

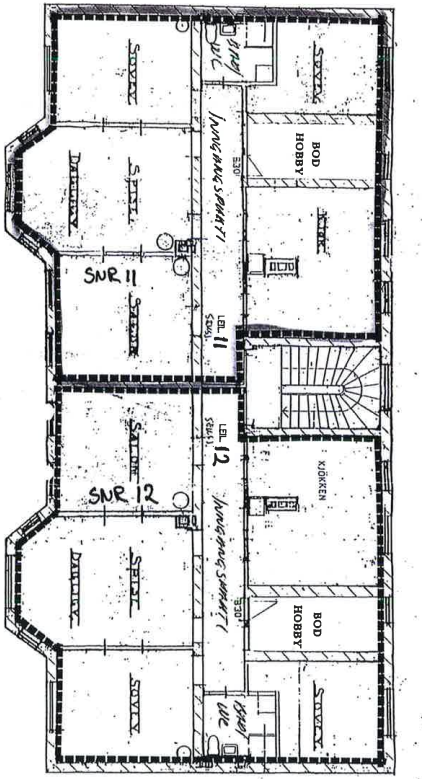
LØVENSKIOLDSGT 14, OSLO
OMBYGGING AV BITRAPPEROM /BOD
TIL BOD/ HOBBYROM
NY PLAN 2.3. OG 4 ETASJE.
MÅL 1.100
DATO 04/09-98
TEGNING NR
ETG. 3

Scandia AS
Incognitogaten 12
0258 Oslo
TLF. 2 55 38 21

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1998/73222/105
Uthentet 2025-04-28 11:09



VEDLEGG SIDE 5 AV 5




PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
03.09.98 SHE

LØVENSKIOLDSGT 14, OSLO
OMBYGGING AV BITRAPPEROM /BOD
TIL BOD/ HOBBYROM
NY PLAN 2.3. OG 4 ETASJE.
MÅL 1.100
DATO 04/09-98
TEGNING NR
ETG. 4

Scandia AS
Incognitogaten 12
0258 Oslo
TLF. 2 55 38 21

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☐ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**

**6. Tegninger m v**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

| Sted, dato | ~~Hjemmelshaver~~ (§7) / Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---|---|---|
| Lovenskiold gt. 19/5-98 | Lise Nesje<br>Rønnaug Ronning<br>Per Grøsvik | |



**8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]**

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

| Sted, dato | Underskrift |
|---|---|
| Oslo 11.05.98 | Rønnaug Ronning, Lise Nesje, Per Grøsvik |

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering**

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:**

| Gnr | Bnr | Fnr | Snr | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 212 | 588 | | 7-12 | 0510 | kommune |

| Dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| 8/9-98 | PLAN- OG BYGNINGSETATEN<br>AVDELING INDRE BY<br>MÅLE- OG DELESEKSJONEN<br>p.v. Dahlstad |

**Noter:**

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

TINGLYST
10 SEP 1998
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 5320

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SINDRE T. JONASSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0302/25
Vår referanse: 3736538/26264606
Bestilling: C3 2025-04-28 (7) 23

Dato
28.04.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 70355 | 105 | 8.12.1994 | HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT<br>RESEK/DELING AV SEKSJON |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 212 | 588 | 0 | 13 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/70355/105
Uthentet 2025-04-28 11:07


Returneres til:
M2 EIENDOMSMEGLING A/S
Bygdøy allé 63
P.b. 3047 Elisenberg, 0207 Oslo
Tlf. 22 44 19 70, Fax 22 55 09 53

# Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

RESEKSJONERING

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

TINGLYST
08 DES 1994
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 70355

**1. Eiendommen(e)**

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | XXXX |
|---|---|---|---|---|
| 0301 | OSLO | 212 | 588 | SNR 13 |

**2. Hjemmelshaver(e)**

| Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2] | Navn | Ideell andel[3] |
|---|---|---|
| 16 03 53 [redacted] | Bjørn Tore Fredriksen | 1/3 |
| 03 07 58 [redacted] | Finn Caspersen | 1/3 |
| 16 12 56 [redacted] | Bjørn Bugge | 1/3 |

Doknr: 70355 Tinglyst: 08.12.1994 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

| S.nr. | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] | S.nr. | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] | S.nr. | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] | S.nr. | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] | S.nr. | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] | S.nr. | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 1 | | | 11 | | | 21 | | | 31 | | | 41 | | | 51 | | |
| 2 | | | 12 | | | 22 | | | 32 | | | 42 | | | 52 | | |
| 3 | | | 13 | B | III | 23 | | | 33 | | | 43 | | | 53 | | |
| 4 | | | 14 | B | III | 24 | | | 34 | | | 44 | | | 54 | | |
| 5 | | | 15 | B | 84 | 25 | | | 35 | | | 45 | | | 55 | | |
| 6 | | | 16 | B | 84 | 26 | | | 36 | | | 46 | | | 56 | | |
| 7 | | | 17 | | | 27 | | | 37 | | | 47 | | | 57 | | |
| 8 | | | 18 | | | 28 | | | 38 | | | 48 | | | 58 | | |
| 9 | | | 19 | | | 29 | | | 39 | | | 49 | | | 59 | | |
| 10 | | | 20 | | | 30 | | | 40 | | | 50 | | | 60 | | |

Sum tellere: 390 = nevner: 1.890

**4. Supplerende tekst[6]**

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

68934 09/10-1989 ERKLÆRING/AVTALE
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20.000,--
MED PRIORITET ETTER 90 % AV LÅNETAKST
GJELDER DENNE EIENDOMMEN M.FL:

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS. Oslo 4-90

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/70355/105
Uthentet 2025-04-28 11:07


**5. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [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 (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] [X] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**

**6. Tegninger m.v.**

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) 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).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

RETT KOPI BEKREFTES
Bjørn Bugge
Statsaut. eiendomsmegler

**7. Underskrifter**

| Sted, dato | Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er) |
|---|---|
| Oslo 051094 | Bjørn T. Fredriksen<br>Finn Caspersen<br>Bjørn Bugge |

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

# H J E M M E L S E R K L Æ R I N G

Undertegnede, Bjørn Tore Fredriksen f.nr. 160353 36323, Finn Caspersen f.nr. 030758 30962 og Bjørn Bugge f.nr. 161256 32908, eiere av s.nr 13 av g.nr. 212 b.nr. 588 i Oslo, overfører og fordeler herved hjemmel til de enkelte seksjoner som følger:

| S.nr. | Hjemmel | Eierbrøk |
|---|---|---|
| 13 | Bjørn Tore Fredriksen | 111/390 |
| 14 | Bjørn Bugge | 111/390 |
| 16 | Finn Caspersen | 84/390 |
| 15 | | 84/390 |
| | Bjørn Tore Fredriksen | Ideell part 1/3 |
| | Finn Caspersen | Ideell part 1/3 |
| | Bjørn Bugge | Ideell part 1/3 |

Overdragelsen er et ledd i oppdeling av seksjon nr. 13 i eierseksjoner. Oppdelingen medfører ikke endring av hjemmelshavere og medfører ikke endring i verdirelasjonene.

Oslo, 051094

.....
Bjørn Tore Fredriksen
Sivilstand: Ugift

.....
Bjørn Bugge
Sivilstand: Ugift

.....
Finn Caspersen
Sivilstand: Gift

Undertegnede, Judith Caspersen, gift med Finn Caspersen, samtykker herved i oppdelingen av s.nr. 13 av g.nr. 212 b.nr. 588 i Oslo.

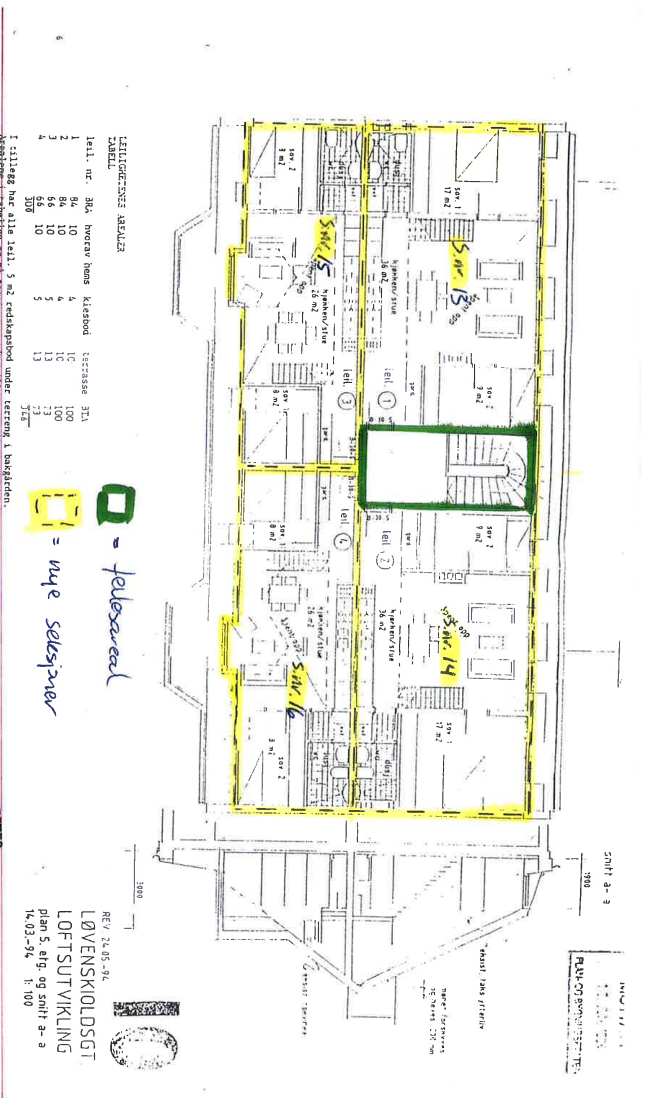
.....
Judith Caspersen

Underskriverne er over 18 år og har ovenfor meg vedkjent seg sin underskrift.

.....
Ole Sæther
Statsaut. eiendomsmegler

RETT KOPI BEKREFTES
Bjørn Bugge
Statsaut. eiendomsmegler






I tillegg har alle leil. 5 m2 redskapsbod under terreng i bakgården. Arealene i tabellen og på tegningen er kun illustrerende og gjelder ikke som takstareal i forbindelse med salg.

= fellesareal

= nye seksjoner

RETT KOPI BEKREFTES
Bjørn Bugge
Statsaut. eiendomsmegler

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/70355/105
Uthentet 2025-04-28 11:07

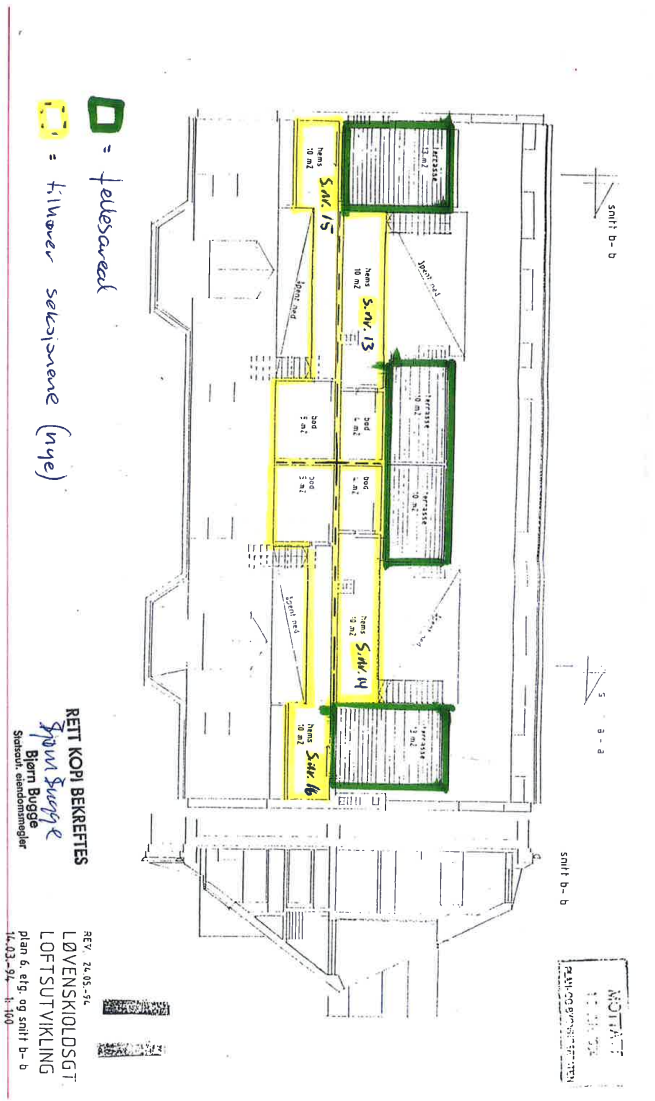






Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/70355/105
Uthentet 2025-04-28 11:07



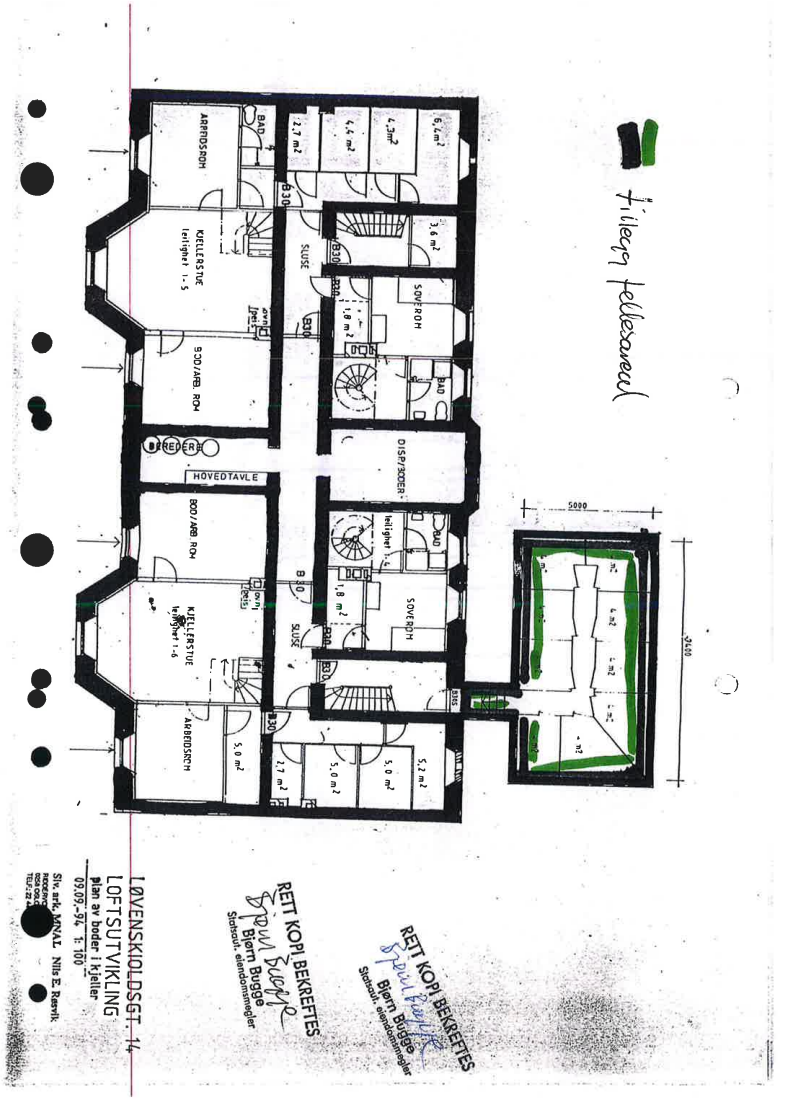


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/70355/105
Uthentet 2025-04-28 11:07



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/70355/105
Uthentet 2025-04-28 11:07



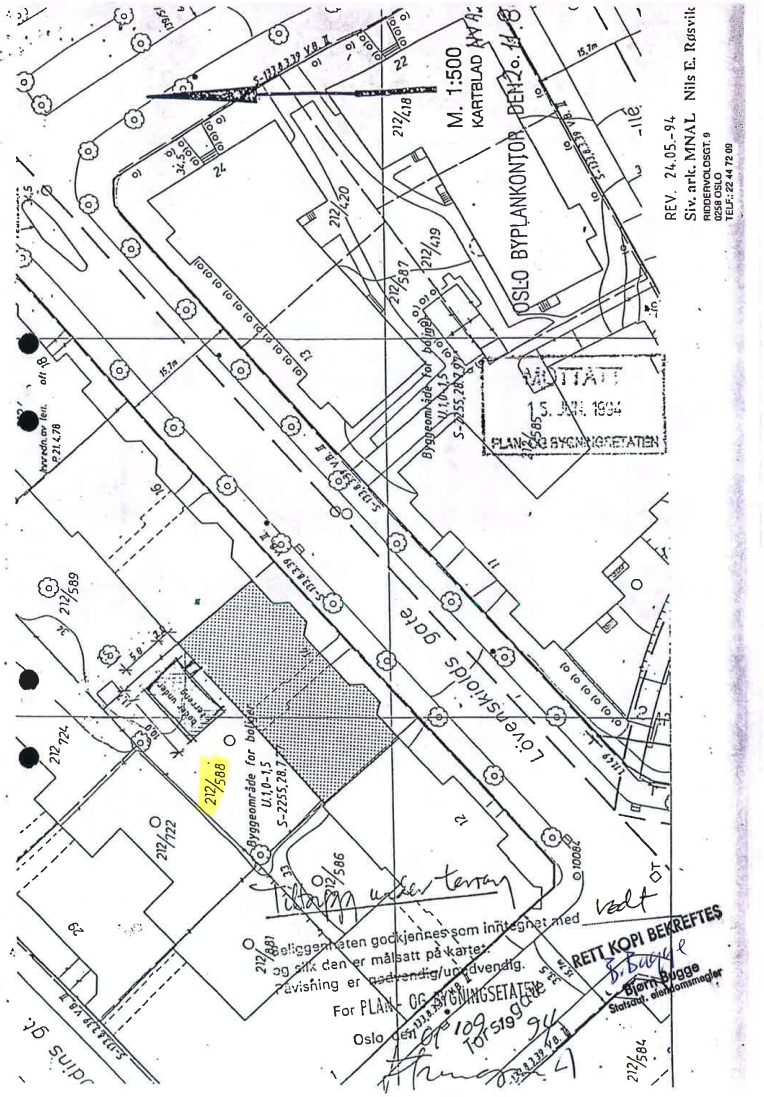


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/70355/105
Uthentet 2025-04-28 11:07



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/70355/105
Uthentet 2025-04-28 11:07





Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

# S-2255

**Saken gjelder:** Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er holdt i tråd med kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn, som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262

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

Saken består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no



**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

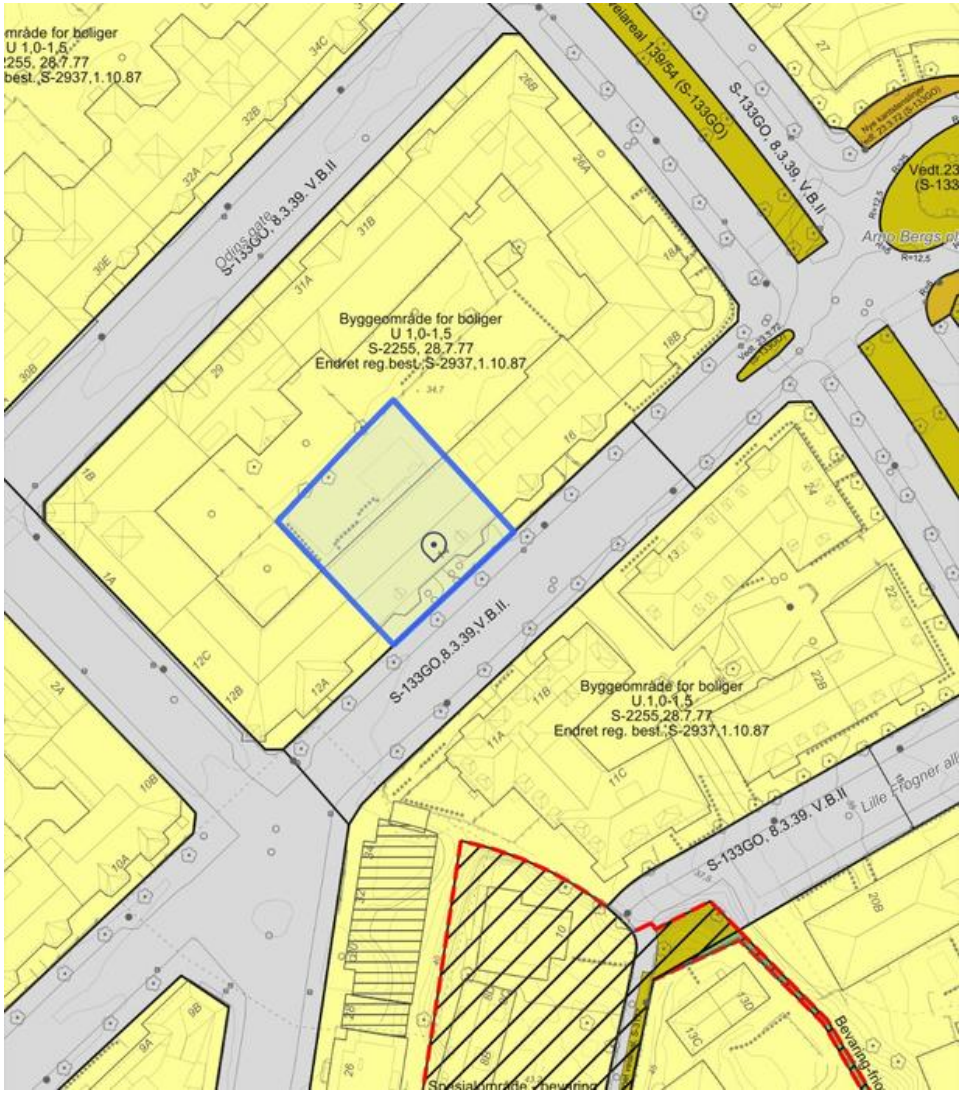
**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

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

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

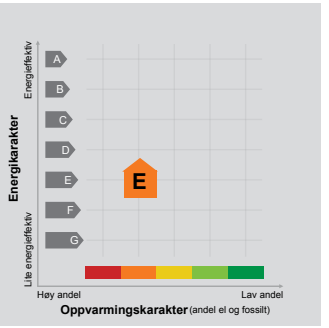
***Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.***

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


Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937,1.10.87
S-133GO, 8.3.39, V.B.II
Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best. S-2937,1.10.87
S-133GO, 8.3.39, V.B.II
S-133GO, 8.3.39, V.B.II
Bevaring-fre

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Løvenskiolds gate 14 |
| Postnummer | 0260 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 212 |
| Bruksnummer | 588 |
| Seksjonsnummer | 14 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80502788 |
| Bruksenhetsnummer | H0503 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-113878 |
| Dato | 02.05.2025 |




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

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

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

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

**Målt energibruk 8 048 kWh pr. år**

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 8 048 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Spar strøm på kjøkkenet**
**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
**- Slå av lyset og bruk sparepærer**
**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1995 |
| **Bygningsmateriale:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 88 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 13: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 14: 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 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 20: 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.

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Frogner

**Parkveien 33b, 0258 Oslo**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

**nordvikbolig.no/kontorer/frogner**

**22 12 90 00**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

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 med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0302/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Løvenskiolds gate 14 0260 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 212, bnr 588, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no