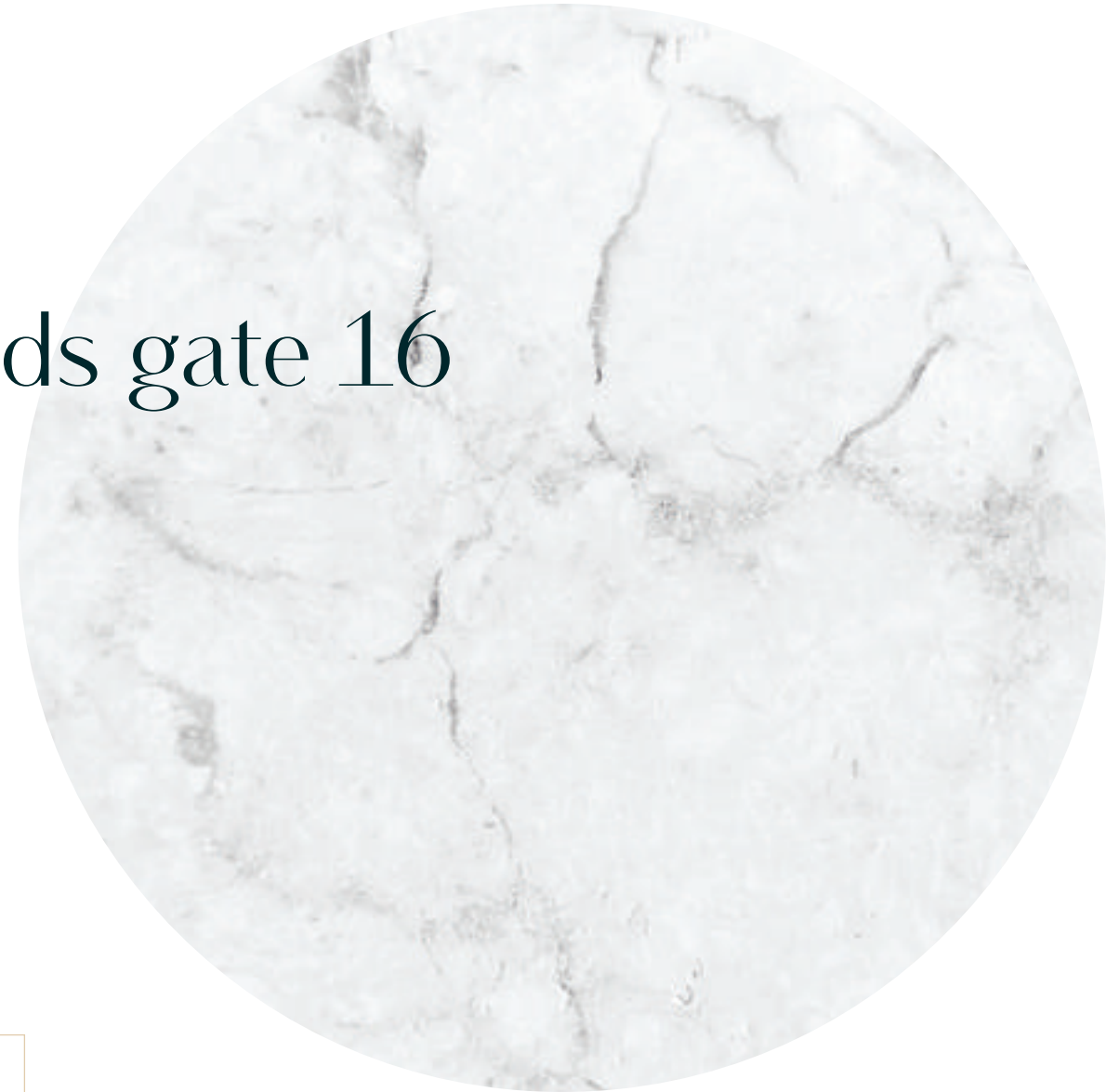


Løvenskiolds gate 16



Velkommen til

Løvenskiolds gate 16



Salgsoppgaven produsert 15. oktober 2025

Sjelden mulighet på Frogner

Klassisk og påkostet 5-roms med vakre detaljer - 3 stuer på rad - Heis - Vestvendt balkong på 6m² - 2 bad - Pen bakgård

Prisantydning	20 000 000,-
Fellesgjeld	295 647,-
Omkostninger	508 750,-
Totalpris	20 804 397,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 908,-
BRA-i	164 kvm
Totalt BRA	191 kvm
Soverom	4

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1908

Ansvarlig megler	Martin Ruud
Telefon	414 08 858
E-post	m.ruud@nordvikbolig.no

Megler	Renate Finnanger Fløan
Telefon	902 15 515
E-post	r.floan@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Løvenskiold gate 16 - Smakfull og eksklusiv 5-roms selveier med etterspurt beliggenhet i en av Frogners vakreste gater. Leiligheten ligger i byggets 4. etasje med heisadkomst, er gjennomgående med generøse rom og fremstår meget lys. Nordvestvendt balkong med ettermiddags- og kveldssol gjennom sommeren.

- Her bor du tilbaketrukket og komfortabelt, omgitt av klassisk Frogner-arkitektur, grønne bygater og kort vei til byens beste serveringssteder, forretninger og parker.
- <B>
- -Stukkatur, rosetter, peis og takhøyde opp til 3 meter
- -Heisadkomst - Heis ny fra 2024
- -Solrik vestvendt balkong 6 kvm
- -Store vindusflater og karnapp
- -Plassbygget innredning
- -Stor og grønn bakgård
- -Veldrevet sameie med god vedlikeholdshistorikk
- -Disponibel bod i trapp på 3 kvm og kjellerbod 24 kvm

Arealer og innhold

BRA-i:	164 kvm
BRA-e:	27 kvm
Totalt BRA:	191 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

Hovedbygg
4. etasje:
BRA-i: 164 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 bad og 4 soverom.
Total BRA: 164 kvm.
TBA: 6 kvm. Terrasse- og balkongareal

Underetasje:
BRA-e: 24 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 24 kvm.

3. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod i trapp.
Total BRA: 3 kvm.



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning

(alternativ plan)



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.

Alternativ plantegning









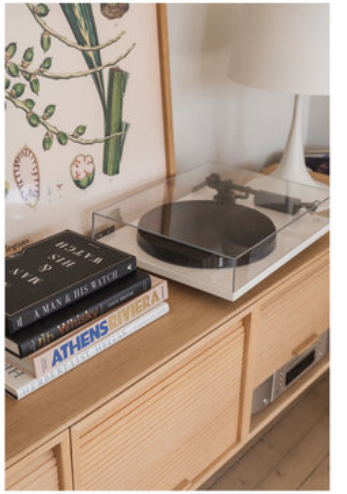








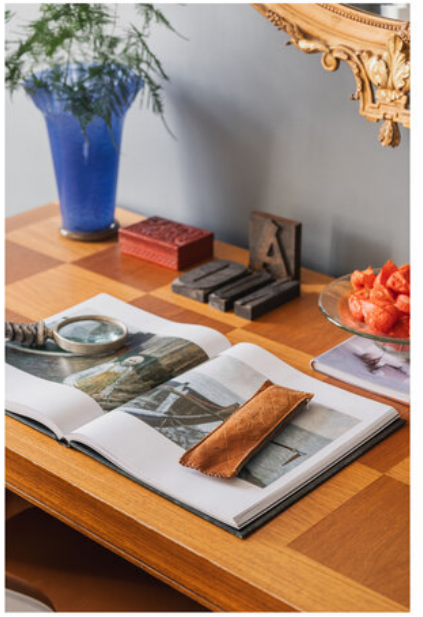



A MAN & HIS WATCH
ATHENS RIVIERA





























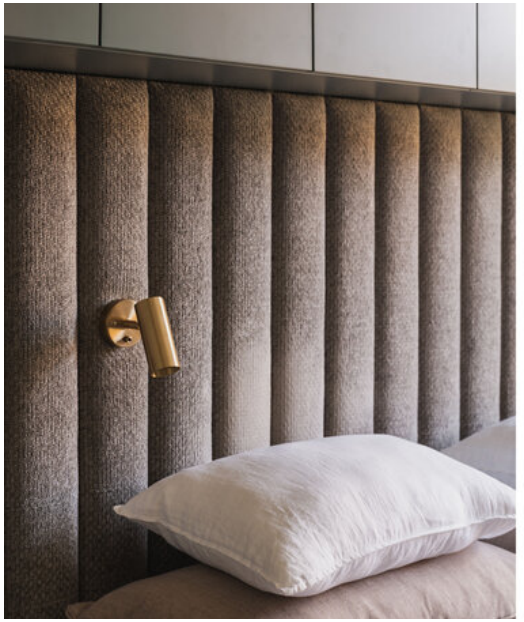


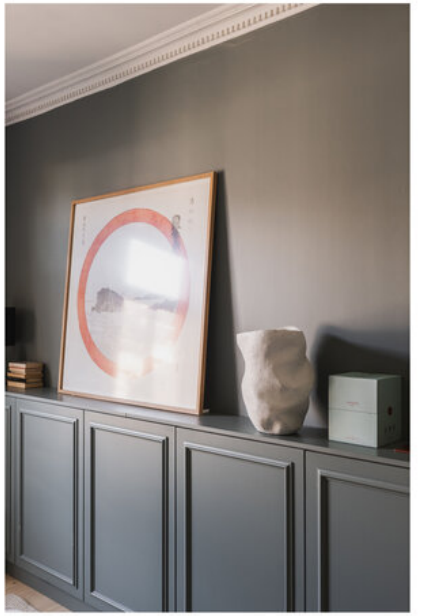

















DUB
WISE
HI-FI





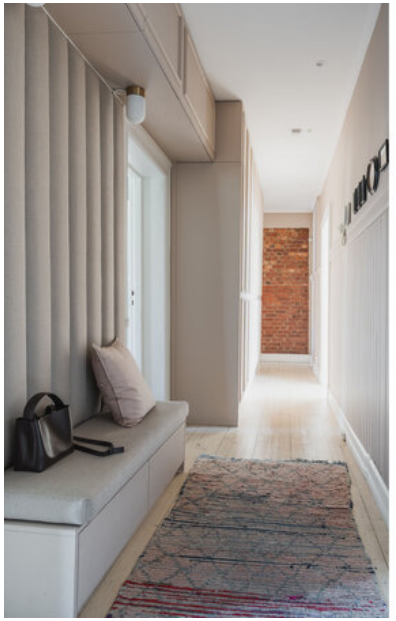

Greek Freedom
RALLY









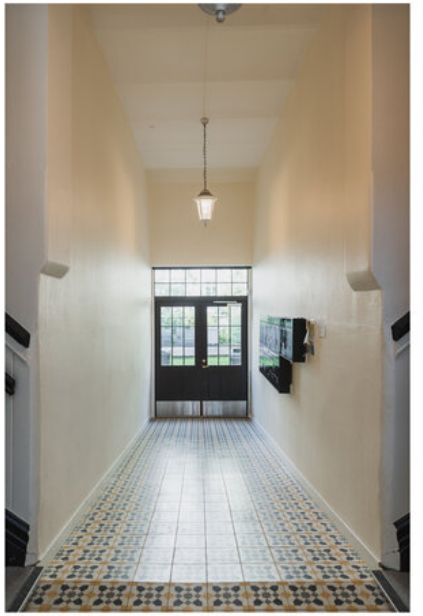


























Informasjon

Løvenskiolds gate 16

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0474/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Løvenskiolds gate 16, 0260 OSLO
Gnr 212, bnr 589, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Aris Theophilakis
Hege Fjeldskår

Kjøpesum og omkostninger
20 000 000,- (Prisantydning)
295 647,- (Andel av fellesgjeld)
---
20 295 647,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
507 370,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
508 750,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
521 450,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
20 804 397,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
20 817 097,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1908

Etasje
4

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 164 kvm
BRA-e: 27 kvm
Totalt BRA: 191 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

Hovedbygg
4. etasje:
BRA-i: 164 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 bad og 4 soverom.
Total BRA: 164 kvm.
TBA: 6 kvm. Terrasse- og balkongareal

Underetasje:
BRA-e: 24 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 24 kvm.

3. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod i trapp.
Total BRA: 3 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 6 kvm balkong fra stuen.

Parkering: Gateparkering.

Interne boder: Ingen innvendige boder.

Eksterne boder: Bod i trapp på 3 kvm og kjellerbod på 24 kvm.

Takhøyde: Takhøyden er målt til 304 cm i stuen.

Innhold

4. Etasje:
BRA-i 164 kvm: Entré, stue, kjøkken og 2 bad og 4 soverom.
TBA 6 kvm: Terasse og balkongareal

3. Etasje:
BRA-e 3 kvm: Bod i trapp.

Kjeller:
BRA-e 24 kvm: Kjellerbod i fellesareal.

Standard

Entre: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Garderobeskap og porttelefon.

Soverom 1: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Tregulv og malt overflate på vegger og polstret sengegavl. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 3: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Bad 1: Flis og malt overflate gulv, og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, dusjkabinett, veggmontert wc og mekanisk avtrekk.

Bad 2: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling.

Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, badekar, servant, servantskap, veggmontert wc og bereder.

Kjøkken: Tregulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn, platetopp og mikroovn.

Spisestue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Stue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn og panelovn.

Soverom 4: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

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/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Beskrivelse: Sameiet har utført fasadoppussing og takreparasjoner i perioden 2024/2025

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Beskrivelse: Sameiet utførte oppgradering ifm installasjon av heis i bygget

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Beskrivelse: ifm heisinstallasjon 2024

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

Ja, faglært
Beskrivelse: Samaiet fikk utbedret vannintak til bygget i 2022 ifm noe lekkasje mot gaten.

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
Beskrivelse: Loftsleiligheter ble bygget pp 1980-tallet.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskrivelse: Pipe på taket, ble utbedret/forsterket ifm fasade og takoppussing i 2024

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Beskrivelse: Takstmann har laget rapport per september 2025

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
Beskrivelse: Regner med at boligen ble oppmålt i 2019, ved forrige salg

Bygningssakkyndig

Erik Bjerved Iversen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
Balkong, terrasse, platting:
REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde. Målt avstand er 11,4 meter til bakken.
Rekkverket blir målt til 104 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 120 cm.

Vinduer og dører:
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Kjøkken - Overflater og innredning:
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin,

stekovn, platetopp og mikroovn. TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Avløpsrør:
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar. Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Vannledninger:
Hovedstoppekran er ikke lokalisert i leiligheten og denne er sannsynligvis plassert i fellesareal. Ikke lokalisert og derfor ikke funksjonstestet. Stoppekran bak inspeksjonsluke på bad er fuksjonstestet uten avvik og denne gjelder for dette badet. Det ble ikke registrert behov for strakstiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Elektrisk:
TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget. Sikringsskapet er plassert på kjøkken. Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Våtrom: Gjestebad (m.badekar) - Sanitærutstyr:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Våtrom: Hovedbad (tilkn. soverom) - Overflater:
Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 15 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm
Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

Våtrom: Hovedbad (tilkn. soverom) - Sanitærutstyr:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Etasjeskille og gulv på grunn:
Tilstandsgrad 3 settes pga skjevheter i gulvet som er opptil 173 mm på største målte avvik. Dette har ofte sammenheng med at bygget setter seg i tiden etter byggeår. Det er ikke registrert tegn til at disse setningene på pågående.

Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 12 mm, 23 mm, 30 mm, 43 mm.
Lokalt avvik: 43 mm.
Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 50 mm (venstre), 173 mm (rett frem), 54 mm (høyre), 80 mm (midt på gulvet).

Totalt avvik: 173 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 13 mm, 19 mm, 24 mm, 39 mm.
Lokalt avvik: 39 mm.
Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 110 mm (venstre), 123 mm (rett frem), 93 mm (høyre), 72 mm (midt på gulvet).
Avvik: 123 mm.

Varmtvannsbereder:
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

Våtrom: Gjestebad (m.badekar) - Overflater:
Gulvet er stort sett flatt, og det er ikke sluk for å ta unna evt lekkasjevann. Ettersom det er installert badekar vil alt bruksvann ledes til avløp via avløpsrørene, men dette er ikke en godkjent løsning, blant annet fordi eventuelt lekkasjevann ikke har noe sted å renne. Dersom det f.eks oppstår en vannlekkasje fra håndvask vil vannet ikke ledes til sluk og vil kunne gjøre skade på øvrige deler av boligen. Avviket vil ikke ha vesentlig betydning ved normal bruk, men vil ha betydning i en lekkasjesituasjon.

Våtrom: Gjestebad (m.badekar) - Overflater:
Gulvet er stort sett flatt, og det er ikke sluk for å ta unna evt lekkasjevann. Ettersom det er installert badekar vil alt bruksvann ledes til avløp via avløpsrørene, men dette er ikke en godkjent løsning, blant annet fordi eventuelt lekkasjevann ikke har noe sted å renne. Dersom det f.eks oppstår en vannlekkasje fra håndvask vil vannet ikke ledes til sluk og vil kunne gjøre skade på øvrige deler av boligen. Avviket vil ikke ha vesentlig betydning ved normal bruk, men vil ha betydning i en lekkasjesituasjon.

Våtrom: Gjestebad (m.badekar) - Membran, tettesjikt og sluk:
Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt sett i sammenheng med manglende sluk i rommet. Det finnes ingen godkjente løsninger på våtrom uten sluk, og videre levetid er derfor usikker. På befaringsdagen er det ikke registrert lekkasjer eller skader som krever strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det vil bli behov for rehabilitering av badet.

Våtrom: Hovedbad (tilkn. soverom) - Membran, tettesjikt og sluk:
Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder på sluket, sett i sammenheng med eventuell nyere membran under flisene. Det finnes ingen godkjente løsninger som garanterer for tetthet mot dette sluket, og videre levetid er derfor usikker. På befaringsdagen er det ikke registrert lekkasjer eller skader som krever strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det vil bli behov for rehabilitering av badet på sikt.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin og tørketrommel på badet.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen

form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Se fullstendig energiattest som ligger vedlagt i salgsoppgave. Dette er kun en generell energimerking og ikke spesifikk for den aktuelle leiligheten. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Panelovn, gulvvarme, vedovn

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 908,- pr. mnd.

Inkluderer: Regnskapsførsel, betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter, internett, felles bygningsforsikring, trappevask, løpende drift og vedlikehold.

Eiendomsskatt

Kr 11 382,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 5 043 635,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 13 633 764,- pr. 2025

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

Fibernett fra GlobalConnect, innstallert 2024. Dette er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Løvenskioldsgate 16, orgnr. 916598068

Om sameiet

Sameiet Løvenskioldsgate 16 er et sameie i Oslo kommune som består av 12 seksjoner. Organisasjonsnummeret er 916598068, og forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiet har en hjemmeside på Vibbo.no.

Hagen i bakgården er til felles benyttelse for alle beboere.

Vask av oppganger er fordelt på beboerne etter vaskeliste, og det holdes dugnad to ganger i året.
De fire takterrassene i byggets øverste etasje inngår som en del av den seksjonen den er tilknyttet og er ment til privat benyttelse av seksjonseieren.
Deler av takterrassen som er direkte tilknyttet taket, regnes som en del av sameiets felles ansvar. Sameiet dekker kostnader for byggeteknisk vedlikehold som påvirker resten av bygget, som for eksempel bytte av membran.

Det er ingen vedtatte store planer i sameiet pr. 09.10.2025.

Pågående saker:
- Styret fortsetter å følge opp mangler ved tak og oppgang etter oppussing.
- Styret skal undersøke om det er lovlig å forby korttidsutleie av seksjoner for perioder kortere enn 30 dager.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Frist: 31.12.2024

Informasjon om fellesgjeld

Kr 295 647,-pr. 06.10.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208408690
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,00%
Restsaldo 2 909 949,00
Andel gjeld: 295 647
Innfrielsesdato: 30.10.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Vedtekter og husordensregler

Dugnad holdes to ganger pr. år, en gang på våren og en gang på høsten. Uteblivelse belastes med et dugnadsbidrag som går til innkjøp av nødvendig utstyr, og evt. timearbeid fra innleide for sameiet.

Dyrehold

Dyr som er til sjenanse for andre må ikke holdes. For hundehold gjelder politivedtektene. Beboere med ansvar for hund, plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets eiendom.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 512725

Tomt

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Løvenskiolds gate 16 ligger i det attraktive nabolaget Briskeby, som er spesielt anbefalt for etablerere, godt voksne og enslige. Området er kjent for sin opplevde trygghet med en score på 89 av 100, og har et høflig naboskap med en vurdering på 61 av 100.

Nabolaget tilbyr et meget bra shoppingutvalg med en score på 87 av 100, og serveringstilbudet er også vurdert som meget bra med 86 av 100. Kollektivtilbudet er svært bra, med en score på 86 av 100. Elisenberg holdeplass for trikkelinje 12N ligger kun 3 minutters gange unna, og Majorstuen stasjon med linjene 1, 2, 3, 4 og 5 er 16 minutter unna. Nationaltheatret stasjon, som tilbyr 10 ulike linjer, er 20 minutter unna, mens Oslo S med 24 linjer er 11 minutter unna med bil.

For familier med barn, er det flere skoler i nærheten. Uranienborg skole, som har 812 elever fordelt på 47 klasser, ligger bare 6 minutters gange unna. Majorstuen skole, Ruseløkka skole og Kristelig gymnasium er alle innen 16 minutters gangavstand. Det finnes også flere barnehager i nærheten, som Nordraaksgate barnehage og Hegdehaugen barnehage, begge 5 minutters gange unna.

Området er også godt tilrettelagt for sport og fritidsaktiviteter, med SATS Solli plass og Å Artesia Trening innen 12 minutters gangavstand. Dette gjør Briskeby til et ideelt sted for de som ønsker en aktiv livsstil kombinert med nærhet til byens fasiliteter.

Skoler og barnehager

Barnehager
Nordraaksgate barnehage 5 min gange
Hegdehaugen barnehage (1-4 år) - 5 min gange
Hamna barnehage (1-5 år) - 6 min gange

Skoler
Uranienborg skole (1-10 kl.) - 6 min gange
Majorstuen skole (1-10 kl.) - 16 min gange
Ruseløkka skole (1-10 kl.) - 16 min gange
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) - 16 min gange
Fagerborg skole (8-10 kl.) - 6 min kjøring

Sport og trening
Uranienborg skole - 7 min gange
Den tysk-norske - 7 min gange
SATS Solli plass - 11 min gange
Artesia Trening - 12 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1908 for eiendommen.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dokumentet følger

vedlagt.

Soverommet som er tilknyttet stuen angitt som kabinett.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige byggesaker:
Balders gate 30 - Riving av bensinstasjon
Saksnummer 202118647 - Byggesak
Mottatt sak 29.11.2021
Status Igangsettingstillatelse gitt
Søknaden gjelder riving av eksisterende bensinstasjon. Det er gitt rammetillatelse for oppføring av nytt boligbygg på eiendommen i byggesak 202011144.

Balders gate 30 - 34 - Oppføring av boligbygg og offentlig torg - Tidligere adresse: Balders gate 28
Saksnummer: 2025/09149 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202011144
Status: Under behandling
Tiltaket gjelder oppføring av et kombinert nærings- og boligbygg på fem etasjer og en underjordisk parkeringskjeller, samt oppstramming av et veikryss og etablering av et offentlig torg. Boligblokken får 6 boenheter fordelt på andre til og med femte etasje, mens første etasje blir tilrettelagt for næring, herunder servering. Tiltakets boligandel utgjør 1500 kvadratmeter BRA. Dagens veikryss, plassert vest for eiendommen, skal strammes opp slik at det blir etablert offentlig torg med fastmonterte møbler på den østre delen av veikrysset.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/589/5:
08.01.1907 - Dokumentnr: 900285 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:589
Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.1939 - Dokumentnr: 304132 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:589
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.2025 - Dokumentnr: 1206482 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

08.01.1907 - Dokumentnr: 900002 - Opprettelse av matrikkelenheten
Gjelder matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:212 Bnr:589
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

25.07.1985 - Dokumentnr: 44942 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 177/1718
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan

besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og

eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 162 365,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. er inkl i provisjonen kr. 0,-

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 17. oktober 2025

Ansvarlig megler

Martin Ruud, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41408858

Megler

Renate Finnanger Fløan, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 90215515

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

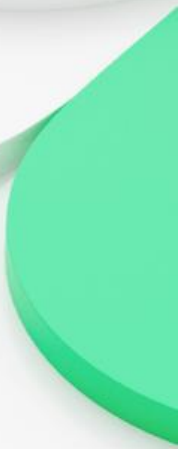
Vedlegg

Løvenskiolds gate 16

Løvenskiolds gate 16
0260 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1908
BRA: 191 m^2
BRA-i: 164 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	5	9	5	0

Supertakst

GNR: 212 BNR: 589 SNR: 5

Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273

Løvenskiolds gate 16
0260 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/35070

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 settes pga skjevheter i gulvet som er opptil 173 mm på største målte avvik. Dette har ofte sammenheng med at bygget setter seg i tiden etter byggeår. Det er ikke registrert tegn til at disse setningene på pågående.

4. ETASJE
Entrè:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 12 mm, 23 mm, 30 mm, 43 mm.
Lokalt avvik: 43 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 50 mm (venstre), 173 mm (rett frem), 54 mm (høyre), 80 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 173 mm.

Stue:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 13 mm, 19 mm, 24 mm, 39 mm.
Lokalt avvik: 39 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 110 mm (venstre), 123 mm (rett frem), 93 mm (høyre), 72 mm (midt på gulvet).
Avvik: 123 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
Om ønskelig kan gulvene rettes av med f.eks avrettingsmasse (betong), eller ved å ta opp gulvene og rette opp i bjelkelaget. Kostnad er avhengig av hvilken metode man velger.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak

Anbefaler utskifting av varmtvannsberederen, og kople på en magnetventil som lekkasjesikring.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Gjestebad (m.badekar)

Oppsummering av overflater

Gulvet er stort sett flatt, og det er ikke sluk for å ta unna evt lekkasjevann.
Ettersom det er installert badekar vil alt bruksvann ledes til avløp via avløpsrørene, men dette er ikke en godkjent løsning, blant annet fordi eventuelt lekkasjevann ikke har noe sted å renne. Dersom det f.eks oppstår en vannlekkasje fra håndvask vil vannet ikke ledes til sluk og vil kunne gjøre skade på øvrige deler av boligen.

Avviket vil ikke ha vesentlig betydning ved normal bruk, men vil ha betydning i en lekkasjesituasjon.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av badekar for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk.
En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt sett i sammenheng med manglende sluk i rommet. Det finnes ingen godkjente løsninger på våtrom uten sluk, og videre levetid er derfor usikker.

På befaringsdagen er det ikke registrert lekkasjer eller skader som krever strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det vil bli behov for rehabilitering av badet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales det fortsatt bruk av badekar. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000

Våtrom: Hovedbad (tilkn. soverom)

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder på sluket, sett i sammenheng med eventuell nyere membran under flisene. Det finnes ingen godkjente løsninger som garanterer for tetthet mot dette sluket, og videre levetid er derfor usikker.

På befaringsdagen er det ikke registrert lekkasjer eller skader som krever strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det vil bli behov for rehabilitering av badet på sikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 11,4 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 104 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 120 cm.

Anbefalte tiltak

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 120 cm over gulv.
Overflatebehandling må påregnes for å sikre lang levetid på underlaget.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Utvendig trevirke kan råtne over tid og åpningsmekanismen kan bli vanskeligere å betjene.
Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn, platetopp og mikroovn.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger

Oppsummering

Hovedstoppekran er ikke lokalisert i leiligheten og denne er sannsynligvis plassert i fellesareal. Ikke lokalisert og derfor ikke funksjonstestet.
Stoppekran bak inspeksjonsluke på bad er fuksjonstestet uten avvik og denne gjelder for dette badet.

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

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badene.

Elektrisk

Oppsummering

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er plassert på kjøkken.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Våtrom: Gjestebad (m.badekar)

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Våtrom: Hovedbad (tilkn. soverom)

Oppsummering av overflater

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 15 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en rehabilitering.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.8.2025

Rapportdato
24.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Aris Theophilakis**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **Hege Fjeldskår**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Telefon: **91301273**
Firma: **Garp Eiendom**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Løvenskiolds gate 16, 0260 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **212** Bruksnr: **589** Festenr:
Seksjonsnr: **5** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1908**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et valmtak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1985.

Innhold

Primærrom:
4. etasje: Entre, 4 soverom, 2 bad, kjøkken, spisestue, stue.

Standard

4. etasje

Entre: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Garderobeskap og porttelefon.

Soverom 1: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Tregulv og malt overflate på vegger og polstret sengegavl. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 3: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Bad 1: Flis og malt overflate gulv, og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, dusjkabinett, veggmontert wc og mekanisk avtrekk.

Bad 2: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, badekar, servant, servantskap, veggmontert wc og bereder.

Kjøkken: Tregulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn, platetopp og mikroovn.

Spisestue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Stue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn og panelovn.

Soverom 4: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018/2019	Leiligheten ble overflateoppusset i regi av eier. i forbindelse med arbeidene ble kjøkkenet pusset opp, alle oppholdsrommene overflatebehandlet og gulvene slipt. Garderober er plassbygget og innvendige dører justert og restaurert.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	164	164	0	0	6
3. etasje	3	0	3	0	0
Kjeller	24	0	24	0	0
Totalt m²	**191**	**164**	**27**	**0**	**6**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	164	164	0	Entré, stue, kjøkken, 2 bad og 4 soverom.	Ingen sekundærrom.
3. etasje	3	0	3	Ingen primærrom.	Bod i trapp.
Kjeller	24	0	24	Ingen primærrom.	Kjellerbod i fellesareal.
Totalt m²	**191**	**164**	**27**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 6 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Bod i trapp på 3 kvm og kjellerbod på 24 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 304 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 11,4 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 104 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 120 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 120 cm over gulv.
Overflatebehandling må påregnes for å sikre lang levetid på underlaget.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	

Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1985.
Balkongdør: 2-fløyet tredør med isolerglass fra 2005.
Innerdører: Stort sett originale tredører som er satt i stand og justert i forbindelse med oppussing.
Ytterdører: Isolert ytterdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

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

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Utvendig trevirke kan råtne over tid og åpningsmekanismen kan bli vanskeligere å betjene. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

Tilstandsgrad 3 settes pga skjevheter i gulvet som er opptil 173 mm på største målte avvik. Dette har ofte sammenheng med at bygget setter seg i tiden etter byggeår. Det er ikke registrert tegn til at disse setningene på pågående.

4. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 12 mm, 23 mm, 30 mm, 43 mm.
Lokalt avvik: 43 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 50 mm (venstre), 173 mm (rett frem), 54 mm (høyre), 80 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 173 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 13 mm, 19 mm, 24 mm, 39 mm.
Lokalt avvik: 39 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 110 mm (venstre), 123 mm (rett frem), 93 mm (høyre), 72 mm (midt på gulvet).
Avvik: 123 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
Om ønskelig kan gulvene rettes av med f.eks avrettingsmasse (betong), eller ved å ta opp gulvene og rette opp i bjelkelaget. Kostnad er avhengig av hvilken metode man velger.

Utbedringskostnader	**Ingen umiddelbar kostnad**

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

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

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen — TG-1

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

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — TG-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn, platetopp og mikroovn.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

Ingen merknader.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør — TG-2

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Hovedstoppekran er ikke lokalisert i leiligheten og denne er sannsynligvis plassert i fellesareal. Ikke lokalisert og derfor ikke funksjonstestet.
Stoppekran bak inspeksjonsluke på bad er fuksjonstestet uten avvik og denne gjelder for dette badet.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badene.

6.9 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er plassert på kjøkken.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2000	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-3**

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler utskifting av varmtvannsberederen, og kople på en magnetventil som lekkasjesikring.

Utbedringskostnader **10 000 - 50 000**

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon via veggkanaler kombinert med mekanisk vifte på våtrom.
Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.12 Våtrom: Gjestebad (m.badekar)

Overflate

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

Oppsummering av overflater TG-3

Gulvet er stort sett flatt, og det er ikke sluk for å ta unna evt lekkasjevann.
Ettersom det er installert badekar vil alt bruksvann ledes til avløp via avløpsrørene, men dette er ikke en godkjent løsning, blant annet fordi eventuelt lekkasjevann ikke har noe sted å renne.
Dersom det f.eks oppstår en vannlekkasje fra håndvask vil vannet ikke ledes til sluk og vil kunne gjøre skade på øvrige deler av boligen.

Avviket vil ikke ha vesentlig betydning ved normal bruk, men vil ha betydning i en lekkasjesituasjon.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av badekar for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk.
En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.

Utbedringskostnader overflater	**50 000 - 150 000**

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-3

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt sett i sammenheng med manglende sluk i rommet. Det finnes ingen godkjente løsninger på våtrom uten sluk, og videre levetid er derfor usikker.

På befaringsdagen er det ikke registrert lekkasjer eller skader som krever strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det vil bli behov for rehabilitering av badet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales det fortsatt bruk av badekar. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	**50 000 - 150 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Badekar.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.
Varmtvannsbereder.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr TG-2

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det er registrert sug i kanalen.

Ingen merknader.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt TG-0

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Våtrom: Hovedbad (tilkn. soverom)

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er overflateoppusset i regi av eier.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-2

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 15 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en rehabilitering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-3

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder på sluket, sett i sammenheng med eventuell nyere membran under flisene. Det finnes ingen godkjente løsninger som garanterer for tetthet mot dette sluket, og videre levetid er derfor usikker.

På befaringsdagen er det ikke registrert lekkasjer eller skader som krever strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det vil bli behov for rehabilitering av badet på sikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	**150 000 - 300 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjkabinett.
Servantskap med blandebatteri.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr TG-2

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Ingen merknader.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt TG-0

Veggkonstruksjoen er tilgjengelig via åpning i vegg. Hulltaking er fra tilstøtende rom er derfor ikke utført.

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Theophilakis, Aris	9578-5999-4-1748082	2025-10-07 14:09:09
Fjeldskår, Hege	9578-5999-4-1749496	2025-10-07 16:52:37

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
7. okt. 2025

Oppdragsnummer
8-0474/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Løvenskiolds gate 16, 0260 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Hege Fjeldskår, Aris Theophilakis

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 2019

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: 94150154
Forsikret i: gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke as

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

Eventuell kommentar: Utført: Flis på flis. Ingen strukturelle eller dypere endringer

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har utført fasadoppussing og takreparasjoner i perioden 2024/2025

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet utførte oppgradering ifm installasjon av heis i bygget

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

Når ble kontrollen utført? ifm heisinstallasjon 2024

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: Samaiet fikk utbedret vannintak til bygget i 2022 ifm noe lekkasje mot gaten.

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: Loftsleiligheter ble bygget pp 1980-tallet.

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

Beskriv: Pipe på taket, ble utbedret/forsterket ifm fasade og takoppussing i 2024

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

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

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

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

Eventuell kommentar: i en bygård fra 1904 har det vært setting gjennom årene, men det har gitt seg

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

Eventuell kommentar: møll er det en del av på Frogner, og veps forsøker seg om våren, men det er det

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Takstmann har laget rapport per september 2025

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? Regner med at boligen ble oppmålt i 2019, ved forrige 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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0474/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Fjeldskår, Hege	**2025-10-07**	**Theophilakis, Aris**	**2025-10-07**

Identifikasjon

bankID Fjeldskår, Hege

Identifikasjon

bankID Theophilakis, Aris

Signicat

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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Anders Thorkildsen
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: a.thorkildsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0474/25 . Vår ref.: 3093-1-05 Dato: 06.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Løvenskioldsgate 16
Organisasjonsnr:	916598068
Seksjonseier:	Fjeldskår, Hege
Medeier:	Theophilakis, Aris
Leilighetsnummer:	05
Adresse:	Løvenskiolds Gate 16, 0260 OSLO
Seksjonsnummer:	
Gnr.	212
Bnr.	589

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 512725.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208408690
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	2 909 949,00
Innfrielsesdato:	30.10.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 908,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 908,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 832,-
Fradragsberettigede kostnader:	26 084,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	314 508,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208408690
Restsaldo:	295 646,71
Kapitalkostnader:	2 480,94

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 295 646,71,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder Tor Fredrik Walstad pr. e-post

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: lovenskioldsgate16@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3093
SAMEIET LØVENSKIOLDSGATE 16

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LØVENSKIOLDSGATE 16

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

Dato for årsmøtet:
12. juni 2025 kl. 19:00, Løvenskioldsgate 16 hos Cathrine i 1..

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Budsjett 2025

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LØVENSKIOLDSGATE 16

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 3093 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 0.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8

Budsjett 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedlagt budsjett for 2025 som baserer seg på ingen økning i husleie og normal økning av driftskostnader som sier en økning på ca 3%. Dette medfører ingen sparing.

Forslag til vedtak
Årsmøtet godkjenner budsjettet

Vedlegg
2. Budsjett 2025.pdf

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Ulf Sander Nilsen

Løvenskiolds Gate 16

Styremedlem

Aris Theophilakis

Styremedlem

Angeline Vassbakke

Vassbakkevegen 48

Styremedlem

Cathrine Wessel

Løvenskiolds Gate 16

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Løvenskioldsgate 16

Sameiet består av 12 seksjoner.

Sameiet Løvenskioldsgate 16 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 916598068, og ligger i bydel i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

212

589

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

Sameiet Løvenskioldsgate 16 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiet har ingen revisor.

SAMEIET LØVENSKIOLDSGATE 16
ORG.NR. 916 598 068, KUNDENR. 3093

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DRIFTSINNTEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	2	815 916	677 512
Andre inntekter	3	4 108 778	1 830
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 924 694**	**679 342**
DRIFTSKOSTNADER:			
Regnskapsførerhonorar		-33 034	-87 191
Konsulenthonorar	4	-7 476	-1 137 414
Drift og vedlikehold	5	-3 029 390	-2 740 617
Forsikringer		-137 397	-136 918
Kommunale avgifter	6	-240 730	-207 615
Energi/fyring		-20 930	-12 883
TV-anlegg/bredbånd		-62 809	-63 994
Andre driftskostnader	7	-188 851	-79 260
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 720 617**	**-4 465 892**
DRIFTSRESULTAT		**1 204 077**	**-3 786 550**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	8	17 770	11 364
Finanskostnader	9	-255 712	-174 272
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-237 942**	**-162 908**
ÅRSRESULTAT		**966 135**	**-3 949 458**
Overføringer:			
Udekket tap		0	-3 949 458
Reduksjon udekket tap		966 135	0

SAMEIET LØVENSKIOLDSGATE 16
ORG.NR. 916 598 068, KUNDENR. 3093

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		55	35
Kundefordringer	10	13 441	0
Forskuddsbetalte kostnader		11 608	67 048
Driftskonto OBOS-banken		0	15 874
Innestående i andre banker		0	46 730
SUM OMLØPSMIDLER		**25 104**	**129 687**
SUM EIENDELER		**25 104**	**129 687**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-3 177 353	-4 143 488
SUM EGENKAPITAL		**-3 177 353**	**-4 143 488**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	2 973 082	2 914 180
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 973 082**	**2 914 180**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 411	13 816
Leverandørgjeld		19 844	1 345 129
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400.000)		189 732	0
Påløpte renter		1 178	0
Annen kortsiktig gjeld	13	210	49
SUM KORTSIKTIG GJELD		**229 375**	**1 358 995**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**25 104**	**129 687**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Løvenskioldsgate 16

Ulf Bertil Sander Nilsen Aris Theophilakis Angeline Vassbakke

Cathrine Wessel

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostander	815 916
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**815 916**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling, januar	1 857 355
Kapitalinnkalling, mars & august	1 747 923
Tilskudd Oslo Kommune	503 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 108 778**

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 476
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 476**

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Konsulenthonorar byggteknisk	-1 400
Prosjektledelse	-136 172
Byggmestger Neteland AS	-2 060 664
Finvold Prosjekt Consulting AS	-122 731
Dyving & Fasting Arkitekt	-875
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 321 841**
Drift/vedlikehold bygninger	-203 764
Drift/vedlikehold elektro	-77 619
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 446
Drift/vedlikehold heisanlegg	-401 594
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 356
Kostnader dugnader	-770
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 029 390**

NOTE: 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-152 250
Feieavgift	-3 264
Renovasjonsavgift	-85 216
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-240 730**

NOTE: 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 455
Vaktmestertjenester	-33 230
Renhold ved firmaer	-39 663
Snørydding	-7 701
Andre driftskostnader	-2 562
Andre kontorkostnader	-442
Bank- og kortgebyr	-2 239
Velferdskostnader	-220
Avsetning tap på fordringer	-100 340
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-188 851**

NOTE: 8
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	639
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	55
Andre renteinntekter	17 076
SUM FINANSINNTEKTER	**17 770**

NOTE: 9
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån DNB	-180 634
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-62 943
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-5 884
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 251
SUM FINANSKOSTNADER	**-255 712**

NOTE: 10
KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	113 781
Avsetning tap på fordringer	-100 340
SUM KUNDEFORDRINGER	**13 441**

NOTE: 11
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB Bank ASA		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,25 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	99 370	
Nedbetalt i år	2 900 630	
		0
DNB Bank ASA		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,25 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2024	-3 013 628	
Nedbetalt i år	3 013 628	
		0
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,15 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2024	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	26 918	
		-2 973 082
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 973 082**

NOTE: 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Purregebyr	-210
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-210**

	2025
	Budget
DRIFTSINNTEKTER:	
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	816 000
ANDRE INNTEKTER	-
SUM INNTEKTER	**816 000**
DRIFTSKOSTNADER:	
REGNSKAPSFØRERHONORAR	- 31 371
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	- 750
Fasade	-
Heis	-
Øvrige	*- 750*
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	- 44 448
Brannvarsling	*- 24 448*
Heis	*- 20 000*
Øvrige	-
FORSIKRINGER	- 129 270
KOMMUNALE AVGIFTER	- 185 689
ENERGI / FYRING	- 7 731
TV-ANLEGG/BREDBÅND	- 63 994
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	- 63 167
SUM DRIFTSKOSTNADER	**- 526 419**
DRIFTSRESULTAT:	**289 581**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD	
FINANSINNTEKTER	441
FINANSKOSTNADER (inkl. Nedbetaling)	- 280 176
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	**- 279 735**
RESULTAT	**9 846**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.06.25

Selskapsnummer: 3093 **Selskapsnavn:** SAMEIET LØVENSKIOLDSGATE 16

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

BankID Signing
Lene Spilde Hasaas
2025-06-24

BankID Signing
Lisbet Wister
2025-06-24

Protokoll fra årsmøte 2025 – Sameiet Løvenskioldsgate 16

Dato for årsmøtet: 12. juni 2025 kl. 19.00

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Ulf Sander Nilsen ble enstemmig valg til møteleder

Sak 2 Godkjenning av stemmeberettigede

Det møtte 6 seksjoner og 2 seksjoner med fullmakt til styrets leder. Således var 8 av 12 seksjoner representert. De stemmeberettigede ble enstemmig godkjent.

Sak 3 Valg av protokollfører og minst en eier som protokollvitne

Lisbet Wister ble valgt til protokollfører og Lene Spilde Hasaas som protokollvitne. Avstemmingen var enstemmig.

Sak 4 Godkjennelse av møteinnkallingen

Møteinnkallingen ble enstemmig godkjent

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Den fremlagte årsrapporten og årsregnskapet ble enstemmig godkjent.

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Sameiet honorer ikke styremedlemmer og har ikke revisor. Årsmøtet vedtok enstemmig å fortsette denne praksisen

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Årsmøtet valgte enstemmig følgende nye styre:

Fredrik Walstad, styrets leder (ny)
Angeline Vassbakke, styremedlem
Aris Theophilakis, styremedlem
Ulf Sander Nilsen, styremedlem

Sak 8 Budsjett 2025

Styrets fremlagte forslag til budsjett ble enstemmig godkjent.

Sak 9 Manglende utbedrelse av tak og oppgang etter oppussing

Det er fortsatt noen mangler som fortsatt må følges opp. Vedtak: Styret fortsetter å følge opp.

Sak 10 Korttidsutleie

Det ble fremmet forslag om å forby og/eller forhindre korttidsutleie av seksjoner kortere enn 30 dager. Årsmøtet vedtok enstemmig at styret sjekker om det er lov å forby seksjonseiere å leie ut sin seksjon i kortere en 30 dager. Årsmøtet ønsker å kunne forby korttidsleie, men det må undersøkes om dette kan vedtas av hensyn til lover og regler.

Lisbet Wister, protokollfører

Lene Spilde Hasaas, protokollvitne

VEDTEKTER FOR SAMEIET LØVENSKIOLDSGATE 16

Paragraf 1

Sameiet består av 12 seksjoner av gnr. 212, bnr. 589 i Oslo. Sameiets formål er å ivareta felles interesser i forbindelse med drift og vedlikehold av eiendommen.

Paragraf 2

Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til! a opptre på samtlige medlemmers vegne i alle forhold som går inn under sameiets formal. Den daglige virksomhet ledes av en forretningsfører.

Styret består av 3 medlemmer og to vararepresentanter som velges av sameiet for 2 år av gangen. Styremedlemmene og vararepresentanter kan gjenvelges. Første gang velges styremedlemmer og vararepresentanter for 1 år.

Som styremedlemmer og vararepresentanter kan bare velges sameiere og deres husstandsmedlemmer. Styremedlemmene eller vararepresentanter som avhender sin seksjon må samtidig tre ut av styret.

Styret velger sin formann. ved varig fravær, konstituerer styret seg med ny formann for resten av valgperioden. Styret ansetter forretningsfører, og fastsettes hans godtgjørelse og øvrige betingelser.

Paragraf 3

Til å revidere sameiets regnskaper engasjeres en revisor som velges av medlemsmøte. Revisors godtgjørelse fastsettes av styret

Paragraf 4

Sameiermøtet avholdes en gang i året innen utgangen av april.

Sammen med innkalling, som skal skje minst 14 dagers varsel, oversendes medlemmene årsberetning med revidert regnskap for det forløpne kalenderår, samt forslag til driftsbudsjett og saksliste ellers:

Sameiermøtet behandler:

1. Valg av møteleder
2. Årsberetning
3. Regnskap og budsjett
4. Valg av:
    a. Styremedlemmer
    b. Vararepresentanter
    c. Revisor
5. Saker som ellers er nevnt i innkallelsen.

Styret kan innkalle til ekstraordinært sameiermøte med samme varsel. Likeledes skal ekstraordinært sameiermøtet avholdes når minst 1 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Beslutninger treffes med alminnelig flertall av de som avgir stemme, hvis ikke annet er bestemt i vedtektene eller lov om eierseksjoner.

Ved stemmelikhet er møteleders stemme utslagsgivende. I sameiermøtet har hver eier like mange stemmer som det antall eierseksjoner vedkommende disponerer. Ingen kan representere mer enn 1 seksjon i tillegg til sin egen (sine egne). Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett i sameiermøtet. Sameiermøtet vedtar husordensregler for sameiet. Sameiemotet vedtar endringer i sameiets vedtekter.

Paragraf 5

En sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort sin seksjon, men den kan ikke benyttes til andre formål som forårsaker uvanlig ulempe eller sjenanse. Sameiets styre og forretningsfører skal av registreringshensyn underrettes om overdragelse og om framleie.

Paragraf 6

Beboere plikter å følge husordensregler som til enhver tid er fastsatt og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet, jfr. Lov om sameie, paragraf 13.

Paragraf 7

Beboer er ansvarlig for skader på eiendommen som skyldes beboer, vedkommende husstand eller andre som vedkommende har gitt adgang til eiendommen. Eventuell skade må han erstatte eller utbedre uten opphold. Enhver skade av eiendommen (leiligheten, ytre rom eller fellesarealet) skal skriftlig meldes til forretningsfører eller formann i styret uten ugrunnet opphold når beboer enten oppdaget eller burde oppdaget skaden. Skaden anses meldt når forretningsfører eller styrets formann har kvittert for mottagelse av skademeldingen.

Før reparasjon – midlertidig eller endelig igangsettes, skal beboer forsøke å varsle forretningsfører eller styrets formann. Hvis dette ikke er mulig og skaden er av en slik art at den umiddelbart må utbedres, plikter beboer å iverksette de nødvendige tiltak for å begrense skaden.

Beboer er ansvarlig for eventuell skade eller merskade på eiendommen som skyldes manglende varsel eller som skyldes at beboer ikke har igangsatt de nødvendige tiltak for midlertidig reparasjon.

Paragraf 8

Sameierstyret treffer avgjørelser om gårdens ytre vedlikehold og vedlikehold av fellesrom, fastsetter farge på fasader, markiser og lignende. Innenfor sin egen leilighet må den enkelte sameier ikke foreta bygningsmessige arbeider eller arbeider som berører bygningens tekniske anlegg uten at arbeidet på forhånd på forhånd er forelagt og skriftlig godkjent av sameiestyret.

Det påligger sameierstyret å påse at det gode bomiljø bevares og herunder sørge for at de utvendige arealer til enhver tid er velstelte.

Paragraf 9

Sameiets utgifter fordeles på sameierne etter sameierbrøken for den enkelte seksjon. Styret fastsetter kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier. Unnlatelse av a betale de utlignende andeler av fellesutgiftene etter påkrav, anses som vesentlig misligholdelse. Sameierstyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendom, men og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at man unngår at kreditorer har krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgifter hos seksjonseierne.

Paragraf 10

Innen utgangen av året skal sameierstyret satte opp et driftsbudsjett for det kommende kalenderår. Driftsbudsjettet skal inneholde de utgiftsposter man vet eller antar vil bli pålagt eiendommen. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen og felles innretninger til å møte år med særlig store vedlikeholdsutgifter.

På grunnlag av driftsbudsjettet fastsetter sameierstyret månedlige beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis til sameiets bankkonto. Det stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, så lenge det viser seg å være utilstrekkelig. Sameiets fellesutgifter bæres av den enkelte sameier som svarer til hans andel av festet.

Paragraf 11

En beboer som i vesentlig grad handler i strid med disse vedtekter, sameiermøtets vedtak, eller trass i skriftlig advarsel overtrer husordensregler, eller unnlater å foreta pliktige innbetalinger til sameiet i rett tid, kan etter vedtak av sameiestyret tilpliktes å tre ut av sameiet. Melding om dette gir sameierstyret i rekommandert brev med angivelse av grunn. I meldingen skal det stå at sameiestyrets vedtak kan prøves innen 30 dager etter at meldingen er mottatt med klage til sameiermøtet. Dettes avgjørelse blir endelig, hvis det ikke innen 30 dager anlegges sivilt søksmål for å få den kjent ugyldig.

Når sameiestyrets vedtak er endelig plikter beboer å fraflytte sin boligseksjon og overdra sin ideelle andel til ny sameier som må godkjennes av sameierstyret før innflytting. Godkjenning kan bare nektes av saklige grunner.

Paragraf 12

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

Paragraf 13

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av formann og ett av styremedlemmene i fellesskap. Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder forretningsfører.

Paragraf 14

Sameiet kan ikke oppløses.

Paragraf 15

De fire takterrassene i byggets øverste etasje inngår som en del av den seksjonen den er tilknyttet (hhv. H0501-04), og er ment til privat benyttelse av seksjonseieren. Seksjonseieren er ansvarlig for normalt vedlikehold, inkludert maling av vegger og rekkverk, vedlikehold av terrassebord og lignende.

Imidlertid skal de delene av takterrassen som er direkte tilknyttet taket fortsatt regnes som en del av sameiets felles ansvar, og sameiet skal også ta kostnadene rundt byggeteknisk vedlikehold som vil ha innvirkning på øvrige deler av bygget, for eksempel bytte av foreldet eller ødelagt membran.

Ved større utbedringer av takterrassene skal kostnadene for dette fordeles mellom seksjonseieren og sameiet etter en fornuftig fordelingsnøkkel basert på hvilken andel som gjelder byggetekniske forbedringer, og funksjonelle og visuelle forbedringer.

Paragraf 1-14 vedtatt på sameiermøte 27. januar 1993

Paragraf 15 vedtatt lagt til på sameiermøte 14. mars 2022

Sameiet Løvenskioldsgate 16

Husordensregler

Husordensregler vedtatt av styret i sameiet Løvenskioldsgate 16 gjeldende fra årsmøte den 16. april 2007, og vedtatt justert på årsmøtet 28 april 2015.

Styrets målsetting er at alle beboere i Løvenskioldsgate 16 skal trives og at alle tar hensyn og initiativ til fellesskapets beste.

§ 1

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Beboere er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Medlemmer av styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes. Henvendelser til styret om husorden skal skje skriftlig.

§ 2

Styret skal av registreringshensyn underrettes om utleie. Ved salg av leilighet vil ny eier bli belastet overdragelsesgebyr.

§ 3

I oppgang/loft/kjeller må det ikke settes ting som er til sjenanse for andre beboere, eller som blokkerer for rømningsvei. Barnevogner må ikke plasseres slik at de står i veien for/er til sjenanse for andre beboere. Beboere plikter å verne om ytre anlegg.

§ 4

Alle felles dører skal holdes låst.

§ 5

Det er forbudt å kaste sigarettsneiper, søppel og lignende fra altan eller balkong. Likeledes er det forbudt å riste duker/tepper/dyner og lignende fra samme sted.

§ 6

Det er forbudt å røyke i oppgangen.

§ 7

Dugnad holdes to ganger pr. år, en gang på våren og en gang på høsten. Det er av stor betydning at flest mulig deltar på dugnadene. Det er mye som skal gjøres for å holde sameiet ryddig og i orden. Uteblivelse belastes med et dugnadsbidrag som går til innkjøp av nødvendig utstyr, og evt. timearbeid fra innleide for sameiet.

§ 8

Hagen i bakgården er til felles benyttelse for alle beboere.

§ 9

Søppel skal kastes i søppeldunkene i bakgården. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall. Søppel skal sorteres, og vi skiller mellom papir/papp og annet restavfall. Poser skal knyttes sammen. Større saker som ikke er å betegne som husholdningsavfall, er forbudt å kaste i søppeldunkene, og må kjøres vekk av den enkelte beboer. Dette gjelder også juletrær. Glass og metallbokser skal ikke kastes i søppeldunkene, men leveres til gjenvinning.

§ 10

Sykler skal settes i sykkelstativ i bakhagen.

§ 11

Vask av oppganger er fordelt på beboerne etter vaskeliste som henger på oppslagstavle i oppgangen. Baktrappen skal også vaskes.

§ 12

Tap av nøkler skal meldes til styret omgående. Eier må bekoste ny lås og nøkler. Ny lås og nøkler bestilles av styret/vaktmester.

§ 13

Det er påbudt å benytte forskriftsmessige skilter både på ringetablå og postkasser i sameiet. Montering av skilt kan være litt vrient. Styrets medlemmer bistår med informasjon og hjelp.

(Hvis man tukler for mye, kan man skade porttelefonanlegget)

§ 14

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vannet/ledningene ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosetter.

§ 15

Dyr som er til sjenanse for andre må ikke holdes. For hundehold gjelder politivedtektene. Beboere med ansvar for hund, plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets eiendom.

§ 16

Det er kun tillatt med gass eller elektrisk grill på balkonger.

§ 17

Fra kl. 23.00 til 07.00 må beboere ikke foreta seg noe som forstyrrer andre beboeres nattesøvn, såfremt dette ikke er avtalt/informert om på forhånd. Beboere oppfordres til å vise generelt hensyn vedrørende støy og ikke benytte vaskemaskin/oppvaskemaskin nattestid om dette er til sjenanse for andre beboere.

§ 18

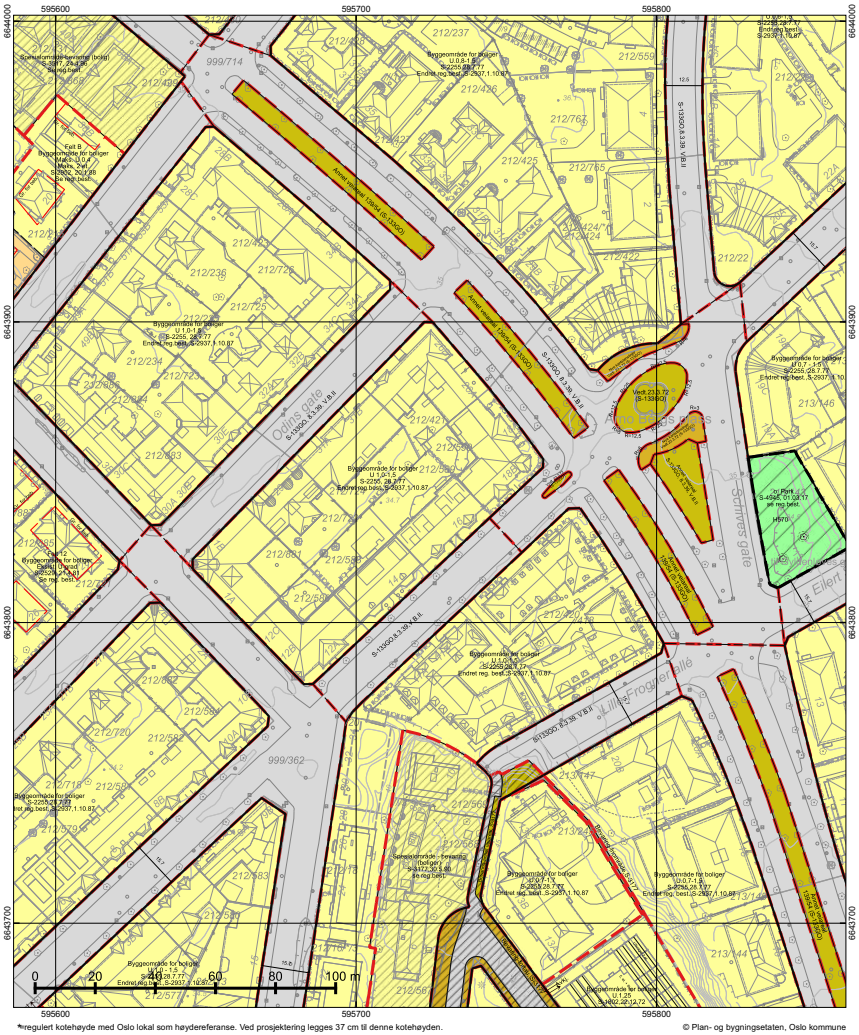
Installering av ny ovn/peis kan kun gjøres mot piperør som er utbedret i henhold til krav fra Brann- og Redningsetaten, og skal utføres i henhold til de til enhver tid gjeldende regler. Ved installering av ny ovn/peis skal skriftlig søknad sendes styret i sameiet Løvenskioldsgate 16.

§ 19

Sameiet har utarbeidet egen instruks for internkontroll og rutiner for ettersyn vedr. brannsikkerhet. Eier av leilighet er ansvarlig for at sameiets skjema for internkontroll av leilighet blir utfylt og levert styret i sameiet Løvenskioldsgate 16. Skjemaet skal leveres senest til sameiets vårdugnad. Styret i sameiet Løvenskioldsgate 16 har ansvaret for at internkontrollen for sameiets brannvarslere/brannslukkere utføres ved sameiets vårdugnad.

§ 20

I tillegg til de overstående husordensregler gjelder de meddelelser – skriftlig og muntlig – som til enhver tid gis av styret, som en del av husordensreglene.



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

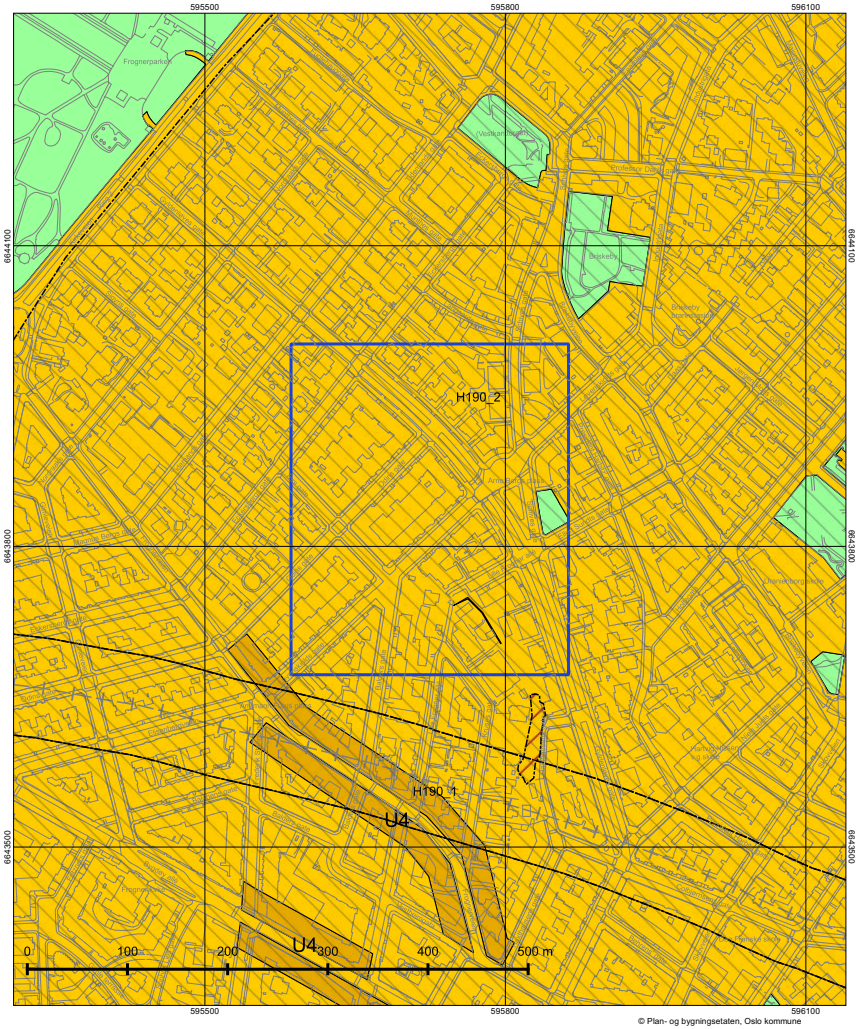
PlottID/Best.nr: 148205/ 86520292
Deres ref.:
Adresse: LØVENSKIOLDS GATE 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/589

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 148 - Bolig/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 3050 - Park
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 668 - Spesialområde bevaring annet
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål
- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



Oslo

Dato: 06.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148205/86520292
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

1.

A N M E L D E L S E .

Tegning

V.D. 868/39

BYGNINGSCHEFEN OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Forandr. bad, innr. W.C.

på matr.nr. 16 Løvenskiolds gate

Innlevert 30.mai 1939 Attestert 12/3-40

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 31-5-39

J

GM/VW.

Ad: 16 Løvenskjoldsgt.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Trebjelkelaget i bad- og W.C. rom må prepareres med et impregneringsmiddel før det støpes nytt gulv. Regler for innredning av bad- og W.C. rom må følges.

Oslo helseråd den 3. juni 1939.

Etter fullmakt

...r. chefens kont.
...att 6 - JUNI 1939

Ad: 16 Løvenskiolds gate.

J.nr. 868/1939. CB.

V. d. til innstilling.

V Oslo den 7. juni 1939.

Rgv. M. 24. X. 38. 5000. H. C.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PETER RIISE FROGNER
Løvenskiolds gate 16
0260 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.10.2023
	202309236 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	

Adresse:	LØVENSKIOLDS GATE 16	Eiendom:	212/589/0/0
Tiltakshaver:	PETER RIISE FROGNER	Søker:	PETER RIISE FROGNER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Løvenskiolds gate 16

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av bod til våtrom, mottatt 04.10.2023.

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 og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202309236			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 3 etasje			1/8
Snitt			1/9

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Semra Vladovic - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

KOPI

Dato: - 2 AUG. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200506850-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Eva Irene Lyseng | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LØVENSKIOLDS GATE 16	Eiendom:	212/589
Tiltakshaver:	Sameiet Løvenskiolds gate 16	Adresse:	Løvenskiolds gate 16, 0260 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Bygård/	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - LØVENSKIOLDS GATE 16

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

for Karen Marie Glad Vismes
avdelingsenhetsleder

Eva Irene Lyseng
saksbehandler

Kopi til: Sameiet Løvenskiolds gate 16, Løvenskiolds gate 16, 0260, OSLO

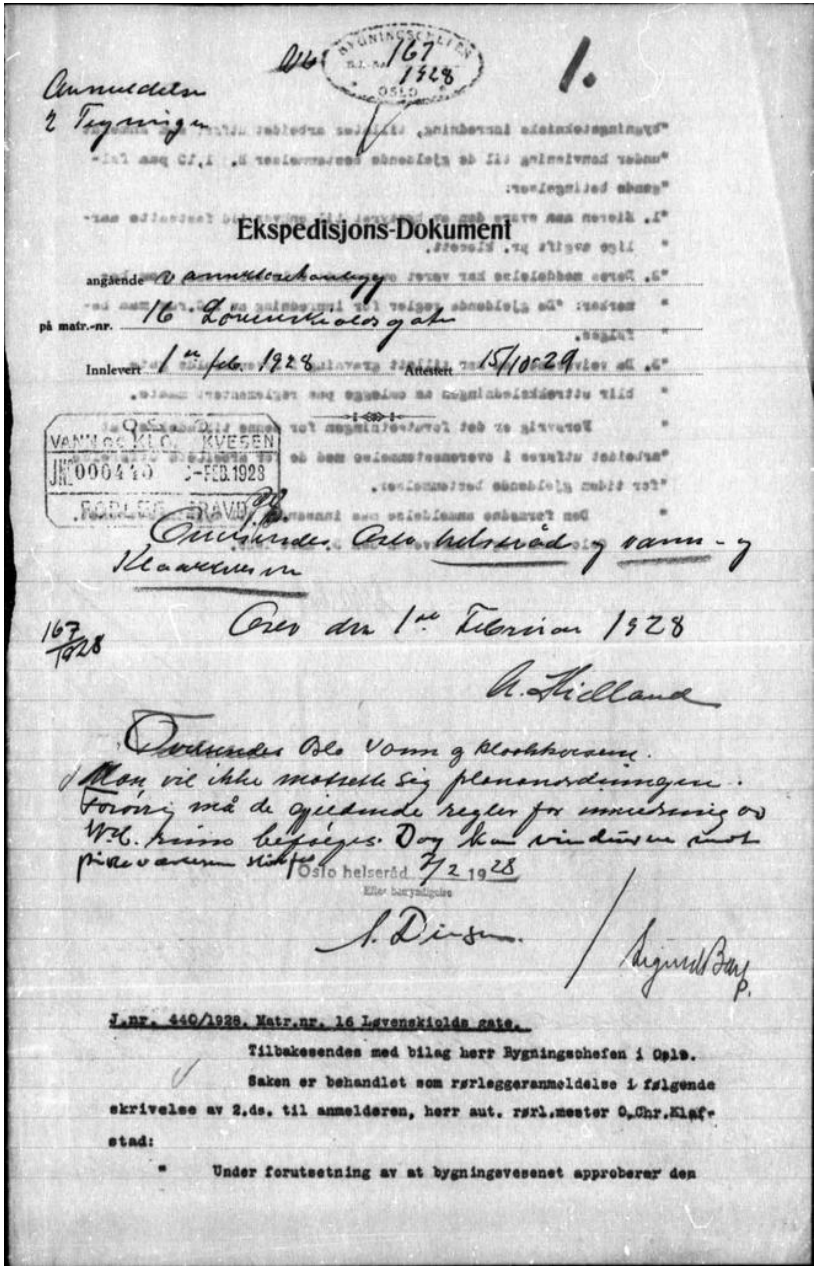
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



BYGNINGSRÅDET
Nr. 167
1928
OSLO

1.

Anmeldelse
av Tegning

Ekspedisjons-Dokument

angående Rørleggeranmeldelse

på matr.-nr. 16 Løvenskiolds gate

Innlevert 1/2 1928 Attestert 15/10 29

VANN- OG KLOAKKVESENET
JN. 000410 3. FEB. 1928
FORLØPIG GRAVIL

Overbrandmester Oslo helseråd v/ sann.-v
Klaaboen

Oslo den 1ste Februar 1928

A. Skilland

167
1928

Overbrandmester Oslo Vann og Kloakkvesen.

Vi vil ikke motsette Dem planendringen.
Forøvrig må de gjeldende regler for innretning av WC. rom overholdes. Dog kan vindusareal under 1/10 av gulvarealet godkjennes.

Oslo helseråd 7/2 1928
Eller betryggende

A. Dirsen.

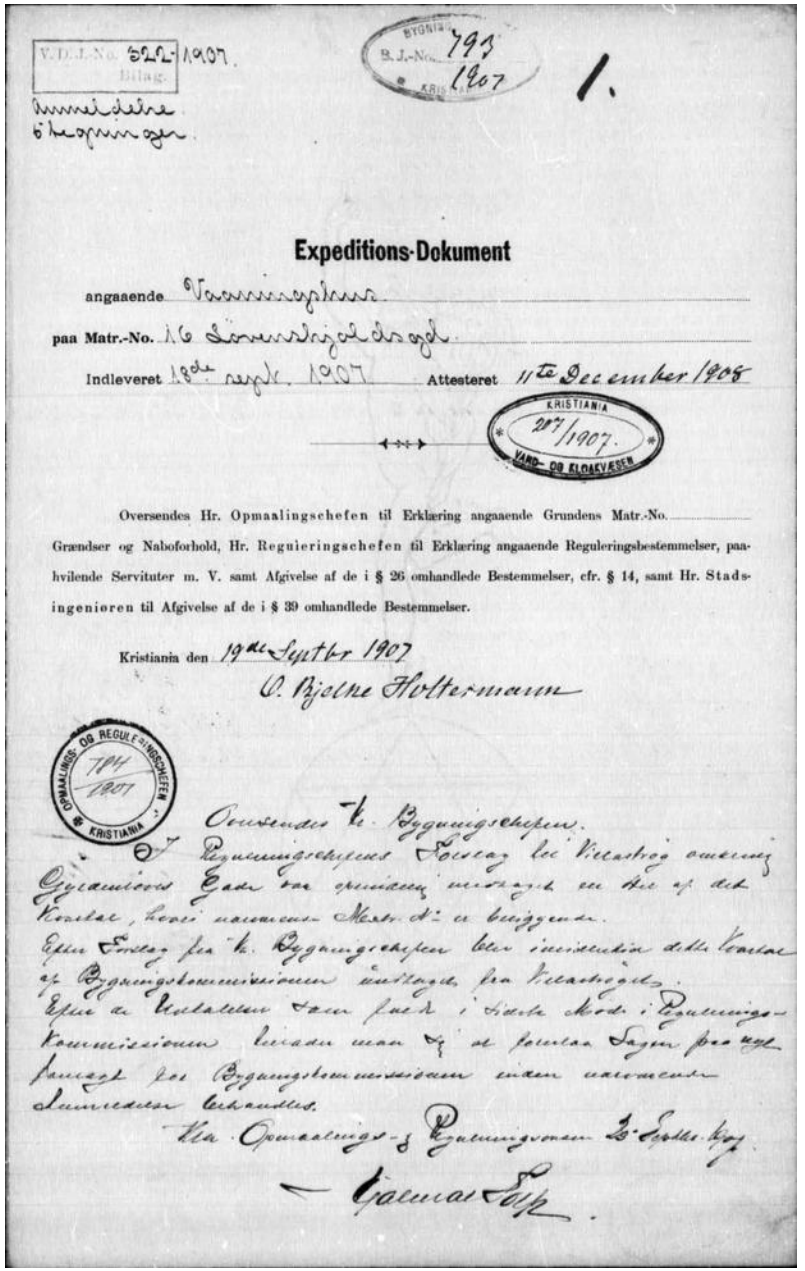
Sigurd Bay p.

J.nr. 440/1928. Matr.nr. 16 Løvenskiolds gate.

Tilbakesendes med bilag herr Bygningssjefen i Oslo.

Saken er behandlet som rørleggeranmeldelse i følgende skrivelse av 2.ds. til anmelderen, herr aut. rørl.mester O.Chr.Klaf-stad:

" Under forutsetning av at bygningsvesenet approberer den



V.D.J.-No. 322-1907. Bilag.

BYGNINGS B.J.-No. 793 1907 KRIS.

1.

Innvidelse i Hoprunsgt.

Expeditions-Dokument

angaaende Tømmervognhus.

paa Matr.-No. 16 Sommerfuldsgd.

Indleveret 18de sept. 1907 Attesteret 11te December 1908

KRISTIANIA 207/1907. VAND- OG KLOAKVÆSEN

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

Kristiania den 19de Septbr 1907

O. Bjølne Holtermann

OPMAALINGS- OG REGULERINGSCHEFEN 794 1907 KRISTIANIA

Oversendes Hr. Bygningschefen.

Reguleringschefens Forslag for Vedkommende angaaende Eiendommens Anvendelse til offentlig Øiemed og Afgrænsning af den Del af det Areal, hvorpaa nærværende Mester skal opføres.

Efter Forslag fra Hr. Bygningschefen bør i overensstemmelse dette Areal af Bygningskommissionen anvises fra Vedkommende.

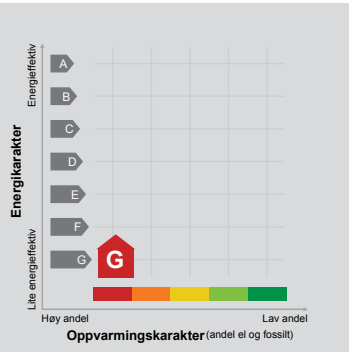
Efter de Undertegnedes Skjøn faar i Sandte Medf. i Reguleringskommissionens Lovsaa man ej at foreslaa Sagen forelagt for Bygningskommissionen inden nærværende Ansøgning behandles.

Kra. Opmaalings- & Reguleringsvæsen 2. Septbr 1907.

Gjelmar Fosli.

ENERGIATTEST

Adresse	Løvenskiolds gate 16
Postnummer	0260
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	589
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2024-19058
Dato	03.09.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montering tetningslister
- Montere urbryter på motorvarmer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1908
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	153
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 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.energimerking.no.

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: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Løvenskiolds gate 16

Nabolaget Briskeby - vurdert av 278 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 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	6 min 2.4 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	14 min 1.2 km
Wang Toppidrett	18 klasser	14 min 1.2 km

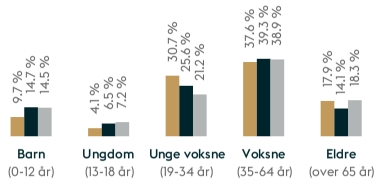
Offentlig transport

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	20 min 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.8 km

Barnehager

Nordraaksgate barnehage Al (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	6 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

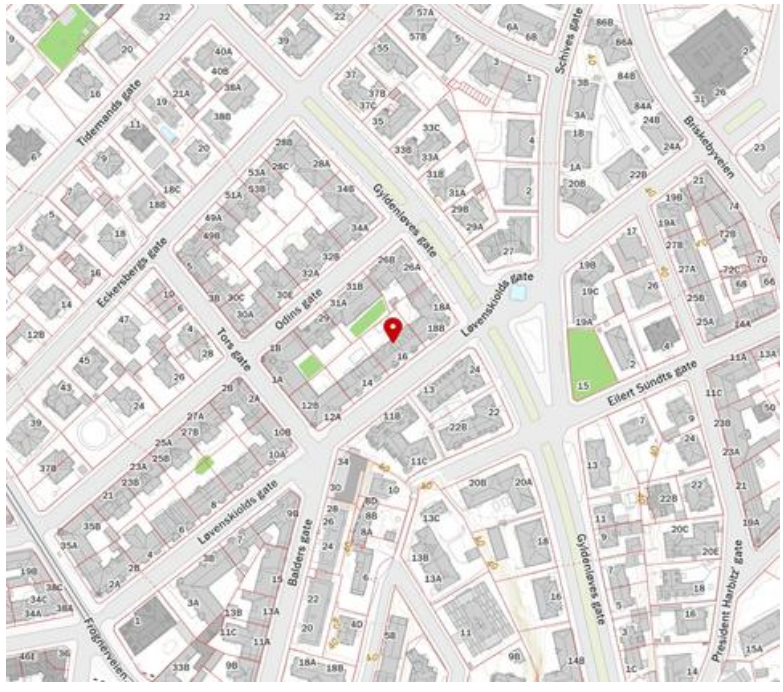
«Et fantastsk sted å bo, med hyggelige mennesker og behagelige omgivelser med mange tilbud!»

— 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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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/majorstuen

23332800

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: **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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0474/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Løvenskiolds gate 16 0260 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 589, snr 5 (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