

Løvenskiolds gate 10B, vendt mot Tors gate.



Velkommen til

Løvenskiolds gate 10B



Salgsoppgaven produsert 3. september 2025

Frogner

Svært attraktiv 3-roms selveier med fantastisk beliggenhet i Tors gate.
Heis. Peis. Balkong. God takhøyde.

Prisantydning	12 750 000,-
Omkostninger	320 100,-
Totalpris	13 070 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 200,-
BRA-i	100 kvm
Totalt BRA	109 kvm
Soverom	2
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1902

Ansvarlig megler	Frederick Horntvedt
Telefon	934 28 550
E-post	f.horntvedt@nordvikbolig.no
Megler	Hannah Westlie Gromholt
Telefon	455 06 664
E-post	h.gromholt@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Løvenskiolds gate 10B - En svært attraktiv 3-roms selveierleilighet med fantastisk beliggenhet, midt på Frogner. Her bor du i et ettertraktede strøk, med kort vei til nye Balders Plass, koselige Frogner, stemningsfulle Gyldenløves gate, grønne Frognerparken og sjarmerende Vestkanttorget. Leiligheten bærer preg av gjennomtenkte løsninger og holder en gjennomgående fin standard med fokus på kvalitet og smarte innredningsløsninger.

- Heis fra 2025. Heisen går helt opp til leilighetens etasje.
- Balkong
- God takhøyde, ca. 2.9m
- Peis. Pipeløp rehabilitert i 2018
- To gode soverom, vendt mot rolig bakgård
- Leiligheten ligger utelukkende vendt mot Tors gate
- Tre boder, to i kjeller og en i baktrapp, på til sammen 9 m^2

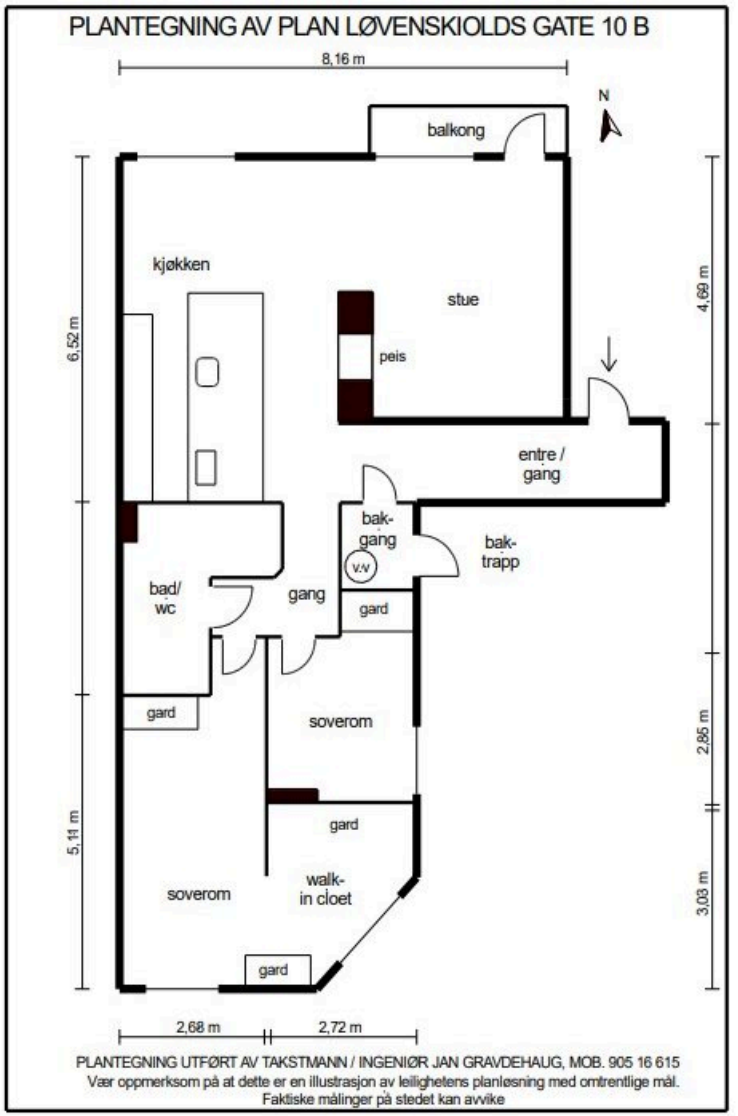
Arealer og innhold

BRA-i:	100 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	109 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Entré/gang, bakgang/bod, mellomgang, bad/wc, kjøkken, stue, 2 soverom og walk-in closet.
BRA-e: 0 kvm. Bod i baktrapp. (ikke målbar pga. lav takhøyde)
Total BRA: 100 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. 2 kjellerboder.
Total BRA: 9 kvm.


PLANTEGNING AV PLAN LØVENSKIOLDS GATE 10 B
8,16 m
N
balkong
kjøkken
stue
peis
entre / gang
bak-gang
V.V
bak-trapp
bad/ wc
gang
gard
soverom
walk-in cloet
6,52 m
5,11 m
4,69 m
2,86 m
3,03 m
2,68 m
2,72 m
PLANTEGNING UTFØRT AV TAKSTMANN / INGENIØR JAN GRAVDEHAUG, MOB. 905 16 615
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av leilighetens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike
































HUILE D'OLIVE




























Kaffebrenneriet


VINERIA 2 VENTIDUE

Informasjon

Løvenskiolds gate 10B, vendt mot Tors gate.

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0533/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Løvenskiolds gate 10B, vendt mot Tors gate., 0263 OSLO
Gnr 212, bnr 584, snr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Celine Hvalsbråten Seeberg

Kjøpesum og omkostninger
12 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
318 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
320 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
332 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 070 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 082 800,- (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.

Om boligen

Byggeår
1902

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 100 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 109 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Entré/gang, bakgang/bod, mellomgang, bad/wc, kjøkken, stue, 2 soverom og walk-in closet.
BRA-e: 0 kvm. Bod i baktrapp. (ikke målbar pga. lav takhøyde)
Total BRA: 100 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. 2 kjellerboder.
Total BRA: 9 kvm.

Innhold

Entré/gang, bakgang/bod, mellomgang, bad/wc, kjøkken, stue, 2 soverom og walk-in closet. Balkong på ca. 3,8 m^2 med utgang fra stue.

Leiligheten disp. 2 kjellerboder på ca. 3,7 m^2 og ca. 4,6 m^2 samt 1 bod (ikke målbar pga. lav takhøyde) i baktrapp.

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

Kjøkken:
Velutstyrt kjøkken med høyglans glatte fronter. Kjøkkenøy/spisebenk med heltre valnøtt benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Kjøkkenøy med heltre benkeplate. Siemens hvitevarer. LG oppvaskmaskin. Kjøkken og hvitevarer fra 2008. Oppvaskmaskin fra 2024. Takhengt kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

Varmtvannstank:
V. bereder 200 l fra 2008. Plassert i bakgang.

Bad/wc:
Bad/wc med dusjnisje med dør i herdet glass. Regn og hånddusj. Flislagt benk med nedfelt servant og underskuffer. Speilfelt og lamper over servant. Flislagt benk og veggskap. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Flislagt gulv med varmekabler. Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger. Takventil i himling.

Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket,
og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Garderober:
Walk in closet med oppheng, skuffer og hyller i hovedsoverom.
Skyvedørsgarderobe og garderobeskap i hovedsoverom.
Garderobeskap i gjestesoverom.

Ildsted:
Peis med innsyn fra stue og kjøkken. Omramming. Glassdører i stue og kjøkken.

Balkong:
Balkong med utgang fra stue. Balkong i stål. Gulv belagt med trelemmer i ruter. Smijernsrekkverk.

Overflater:
Gulvflater består av: Mørk eikeparkett. Skiferfliser i entre/gang m/uplights og varmekabler.
Teppe i hovedsoverom. Fliser i bakgang.
Veggflater: Malte flater. Malt mur på en vegg i entre/gang.
Tapet på en veggflate i soverom og hovedsoverom.
Himlinger består av: Malte flater, malte nedsenket malte plater.
Takhøyde i stue = 2,84 m.
Innfelt downlights i himling i entre/gang, mellomgang, kjøkken, stue og soverom.

Dører:
Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 1992.
Entredør B30 (brannkvalifisert) fra 1998.
Malt tredør til baktrapp. Dør brannsikret med brannhemmende maling.

Vinduer:
Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 1992.
Et vindu i hovedsoverom med har malt trevindu med 2 lags isolerglass fra 1984.
Malt trevindu med koblet glass i gjestesoverom.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Sikringskap plassert i bakgang.
En kurs på 20 amp, 4 kurser på 16 amp og 4 kurser på 10 amp.
Hovedbryter og målavleser plassert i kjeller.

Standard

Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 1 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 14 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 8 stykk.
TG0 - 3 stykk.

1) Etasjeskille har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):
Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Der er målt ca. 40 mm høydeforskjell gjennom hele rommet på kjøkken.
Der er målt ca. 45 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i entre/gang.
Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom over en lengde på ca. 2 m.

Konsekvens/tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

2) Elektrisk anlegg har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei.

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

3) Ventilasjon har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Naturlig oppdriftsventilasjon.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak:
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
Ved utskifting av vinduer i leiligheten bør det etableres vindusventiler i alle oppholdsrom.

4) Avløpsrør har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Det er synlige avløpsrør i plast under servant på bad og under vaskekum på kjøkken.
Skjulte avløpsrør (hovedsoil) som ikke lar seg undersøke.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Gjelder hovedavløpsrør i bygning.

Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

5) Vannledninger har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Rør i rør system. Fordelerskap for rør i rør plassert under benkeplate på bad.
Stoppekran på bad.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak:
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

6) Avtrekk på kjøkken har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Takhengt kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

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

Konsekvens/tiltak:
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

7) Ventilasjon på bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Takventil i himling.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.
Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.

8) Sanitærutstyr og innredning på bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak:
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

9) Sluk, membran og tettesjikt på bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Hovedsluk og hjelpesluk i plass.
Type membran: Membran på vegger og gulv og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt.
Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Ingen dokumentasjon på utførelse eller og type tette-sjikt.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Om mulig prøve å skaffe informasjon.

10) Overflater gulv på bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
"Bom" på 2-3 stk. gulvfliser (mangelfull heft mot underlag).
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak:
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

11) Overflater har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Svakt ris/sprekk på 2 stk. fliser i entre/gang. Flisbom på 2 fliser i entre/gang.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig. Bygningsdelene fungerer med dagens tilstand.

12) Balkong har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverket er 100 cm. I.h.t NS.3600. som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftsmessige krav gjøres gjeldende for høyde på rekkverk.
Dagens krav til rekkverkhøyde på balkong er minimum 1 m når avstanden til terreng er under 10 m.
Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

13) Balkongdør har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 1992.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Dør tar bort i dørterskel.
Forventet levetid på dører i trevirke er 20-50 år.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Dør må justeres.

14) Dører har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Dørene fungerer fint, men det gjøres oppmerksom på alder.
Forventet levetid på dører i trevirke er 20-50 år.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Generelt vedlikehold må påregnes.

15) Vinduer har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Risiko for punktering/skader er større i eldre vinduer.
Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Konsekvens/tiltak:
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

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/.

Bygningssakkyndig
Jan Gravdehaug

Byggemåte
Bygård fra 1902. Det er montert heis sommer 2025.
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Bygning trolig fundamentert til faste masser/flåte. Naturstein/mur grunnmur.
Støpt kjellergulv på kultet grunn.
Yttervegger i murkonstruksjon, pusset og malt. Slemmet mot bakgård.
Saltak med tresperrekonstruksjoner, utvendig trolig tekket med
korrugerte plater i metall. Besiktiget fra bakkenivå.
Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 1992.
Et vindu i hovedsoverom med har malt trevindu med 2 lags isolerglass fra 1984.
Malt trevindu med koblet glass i gjestesoverom.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lampe over kjøkkenøy
- Speil
- Gardiner
- Vaskemaskin.

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
Overdragelse og bortleie skal godkjennes av styret som dog ikke kan nekte godkjennelse uten saklig grunn.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Elektrisk. Panelovner. Varmekabler i entre/gang og på bad. Peis med vedfyring.

Informasjon om strømforbruk
Total kostnad strøm i 2024 var 10.420 kr ifl. opplysninger fra selger.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 200,- pr. mnd.
Inkluderer: trappevask, felles forsikring, vaktmester, forretningsførsel.

I tillegg til felleskostnadene kommer driftsutgifter for heis.

Eiendomsskatt
Kr 4 968,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.
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 2 433 610,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 734 438,- pr. 2023

Sameiet

Navn og orgnr.
SAMEIET LØVENSKIOLDSGATE 10, orgnr. 914878918

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Løvenskioldsgate 10. Eiendommen, Løvenskioldsgate 10, gnr. 212, bnr. 584 er i sameie mellom eierne av de 15 seksjoner som eiendommen er delt opp i og tinglyst 14-9-87.
For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk på grunnlag av eierseksjonens areal.

Vedlikeholdsplan:
- Takrennen mot Tors gate og takrennen over Alvebergs balkong må utbedres i løpet av kort tid
- En oppussing av gatefasadene er ikke aktuelt før byggeprosjektet til Møller Eiendom i Balders gate 28 er ferdige
- Ventilering av kjeller - saken følges opp senere
- Trapperomsboder - saken følges opp senere

Forretningsfører
Larre Eiendom AS

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper

videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024 viste et overskudd på kr. 77.673 som foreslås overført i ny regning. Ser man bort fra reversering av tidligere års kostnadsføring på kr. 68.412 under driftskostnader, er resultatet på kr. 9.261. Kostander til heis er ført i balansen og er holdt utenfor resultatregnskapet. Egenkapitalen pr. 31.12.2024 var på kr. 448.381,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Bare fysiske personer kan være sameier. Skal andre enn fysiske personer være sameier, må dette godkjennes av styret eller sameiermøtet.
Godkjenning kan nektes på fritt grunnlag. Det kan settes vilkår for godkjenning, og det kan bestemmes at godkjenningen kun er midlertidig.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Det er ikke tillatt å drive musikk- og sangundervisning i bruksenheten.

Dyrehold

Bortsett fra fisk og mindre fugler kan det ikke holdes dyr i bruksenheten.

Sameiets forsikring

If forsikring

Polisenr. SP542357

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 687 kvm (Eiertomt)
Indre gårdsrom med belegningsstein, plen, beplantning, sittegruppe og sykkelparkering.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

Løvenskiolds gate har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Frogner. Her bor en meget sentralt, men samtidig stille og skjermet til. Her ligger alle typer

servicetilbud innen gangavstand. I nærområdet finnes flere spesialforretninger, Gimle kino, treningssenter, dagligvarebutikker, samt andre servicetilbud. Av dagligvarebutikker har man kort avstand til KIWI, Rema 1000 og Meny.
Kort vei til Vinmonopolet, både i Elisenbergveien og på Briskeby.

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1901. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av 6 piper fra 14.08.2018.

Det foreligger igangsettingstillatelse for installering av heis fra 25.03.2025. Denne byggesaken er pågående og vil søkes ferdigattest så fort arbeidene er ferdig. Sameiet følger opp denne saken.

Følgende endringer er gjennomført uten at det er søkt godkjent hos Oslo Kommune:
Kjøkken er flyttet fra det som er soverom 2 i dag til ut i stue.
Pigeværelse er gjort om til walk-in.
Deler av anretning er gjort om til bod mot dør til baktrapp.
Badet er utvidet.

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

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående byggesaker
Løvenskiolds gate 10 B - Installasjon av heis i hovedtrapp

Saksnummer: 202310904
Siste dok. 25.03.2025

Balders gate 30 - Riving av bensinstasjon
Saksnummer: 202118647
Siste dok. 18.09.2024

Balders gate 30 - 34 - Oppføring av boligbygg og offentlig torg -
Tidligere adresse: Balders gate 28
Saksnummer: 202011144
Siste dok. 22.08.2025

Balders gate 26 - 28
Riving av garasjer, tilbygg - utvidelse av eksisterende næring i første etasje og bolig i andre
Saksnummer: 202316440
Siste dok. 15.05.2025

Løvenskiolds gate 7 - Oppføring av ni balkonger
Saksnummer: 202553029
Siste dok. 12.06.2025

Løvenskiolds gate 7 - Bruksendring av loft til bolig
Saksnummer: 202553424
Siste dok. 18.06.2025

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/584/12:
03.08.1898 - Dokumentnr: 903201 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:584
Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.1967 - Dokumentnr: 514784 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr kjeller
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:584
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1984 - Dokumentnr: 502905 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:584
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.1987 - Dokumentnr: 59229 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 64/1119
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 15 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

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

Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke eksl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 8 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. september 2025

Ansvarlig megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler

Hannah Westlie Gromholt, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45506664

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Løvenskiolds gate 10B

Løvenskiolds gate 10B

Nabolaget Frogner - vurdert av 406 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	7 min 0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	17 min 1.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	611 elever, 35 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	6 min 2.5 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	14 min 1.2 km
Wang Toppidrett	18 klasser	15 min 1.3 km

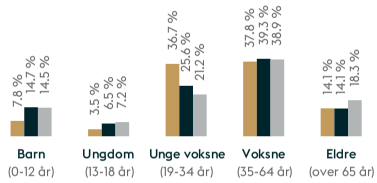
Offentlig transport

Elisenberg	Linje 12	2 min 0.2 km
Elisenberg	Linje 12N	3 min 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.4 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 5 km

Barnehager

Nordraaksgate barnehage Al (1-...	31 barn	6 min 0.5 km
Hegdehaugen barnehage (1-4 år)	38 barn	6 min 0.5 km
Hamna barnehage (1-5 år)	52 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frogner	5 527	3 336
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 84/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Uranienborg skole	8 min
Den tysk-norske	8 min
SATS Solli plass	11 min
Artesia Trening	13 min

«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Løvenskiolds gate 10 B, 0263
0301 kommune
gnr. 212, bnr. 584, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 29.08.2025 **Rapportdato:** 02.09.2025 **Oppdragsnr.:** 15408-1877 **Referansenummer:** QB1608

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

Løvenskiolds gate 10 B, 0263
Gnr 212 - Bnr 584
0301

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Løvenskiolds gate 10 B, 0263
Gnr 212 - Bnr 584
0301

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hyggelig og gjennomgående leilighet beliggende i byggets 4. etasje.
Leiligheten består av entre/gang, mellomgang, bakgang, bad/wc, kjøkken med spiseplass, stue, soverom og hovedsoverom med walk in-closet.
Balkong ut fra stue.

Leiligheten pusset opp 2008 med nytt kjøkken, pusset opp bad, nye gulvflater, veggflater sparklet og malt, himlinger, innerdører m.m.

Leiligheten fremstår som velholdt og pen med normal bruksslitasje.
Se forøvrig bemerkninger omtalt i rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

Det er montert ny heis sommer 2025.

Leilighet - Byggeår: 1902

UTVENDIG Gå til side

Bygård fra 1902.
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Bygning trolig fundamentert til faste masser / flåte. Naturstein/ mur grunnmur.
Støpt kjellergulv på kultet grunn.
Yttervegger i murkonstruksjon, pusset og malt. Slemmet mot bakgård.
Saltak med tresperrekonstruksjoner, utvendig trolig tekket med korrugerte plater i metall. Besiktiget fra bakkenivå.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 1992.
Et vindu i hovedsoverom med har malt trevindu med 2 lags isolerglass fra 1984.
Malt trevindu med koblet glass i gjestesoverom.

Entredør B30 (brannkvalifisert) fra 1998.
Malt tredør til baktrapp. Dør brannsikret med brannhemmende maling.
Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 1992.

Balkong med utgang fra stue. Balkong i stål. Gulv belagt med trelemmer i ruter. Smijernsrekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
Mørk eikeparkett. Skiferfliser i entre/gang m/ uplights og varmekabler. Teppe i hovedsoverom. Fliser i bakgang.

Veggflater:
Malte flater. Malt mur på en vegg i entre/gang. Tapet på en veggflate i soverom og hovedsoverom.

Himlinger består av:
Malte flater, malte nedsenket malte plater.
Takhøyde i stue = 2,84 m.

Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag.

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Peis med innsyn fra stue og kjøkken. Omramming. Glassdører i stue og kjøkken.
Ingen opplysninger om pålegg på anlegget. Kontroll av det lokale feiervesen anbefales.

Malte 1 - speil dører.

Walk in closet med oppheng, skuffer og hyller i hovedsoverom.
Skyvedørsgarderobe og garderobeskap i hovedsoverom.
Garderobeskap i gjestesoverom.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc
Badet pusset opp 2008, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Vurderingen er derfor gjort med utgangspunkt i byggeteknisk forskrift av 1997–2010. Uten dokumentasjon kan kun synlige overflater og tilgjengelige installasjoner
vurderes. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.
Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Hovedsluk og hjelpesluk i plass.
Type membran: Membran på vegger og gulv og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.
Bad / wc med dusjnisje med dør i herdet glass. Regn og håndusj.
Flislagt benk med nedfelt servant i\og underskuffer. Speilfelt og lamper over servant.
Flislagt benk og veggskap.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.
Takventil i himling.

Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

KJØKKEN Gå til side

Velutstyrt kjøkken med høyglans glatte fronter.
Kjøkkenøy / spisebenk med heltre valnøtt benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Kjøkkenøy med heltre benkeplate.

Løvenskiolds gate 10 B, 0263
Gnr 212 - Bnr 584
0301

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken og hvitevarer fra 2008.
Siemens hvitevarer. LG oppvaskmaskin.

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.
Det anbefales å ettermontere komfyrvakt.

Takhengt kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system. Fordelerskap for rør i rør plassert under benkeplate på bad.
Stoppekran på bad.

Det er synlige avløpsrør i plast under servant på bad og under vaskekum på kjøkken.
Skjulte avløpsrør (hovedsoil) som ikke lar seg undersøke.

Naturlig oppdriftsventilasjon.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre
forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

Elektrisk. Panelovner.
Varmekabler i entre / gang og på bad.
Peis med vedfyring.

V. bereder 200 l fra 2008. Plassert i bakgang.

Innfelt downlights i himling i entre/gang, mellomgang, kjøkken, stue og soverom.

Automatsikringer. Sikringskap plassert i bakgang. .
En kurs på 20 amp, 4 kurser på 16 amp og 4 kurser på 10 amp.
Hovedbryter og målavleser plassert i kjeller.

Felles brannvarsling.
2 stk. brannslukningsapparat i leiligheten.
Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

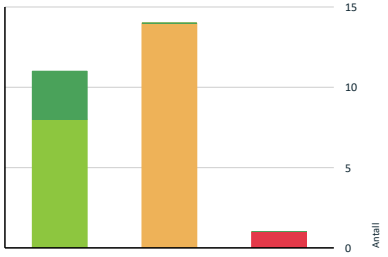
Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Løvenskiolds gate 10 B, 0263
Gnr 212 - Bnr 584
0301

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avsløret
Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil
som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad / wc > Overflater Gulv	Gå til side

Løvenskiolds gate 10 B, 0263
Gnr 212 - Bnr 584
0301

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 4. etasje > Bad / wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad / wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad / wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1902

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Anvendelse
Benyttes av eier

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Ny heis montert

UTVENDIG

Bygning generelt

Bygård fra 1902.
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Bygning trolig fundamentert til faste masser / fløte. Naturstein/ mur grunnmur.
Støpt kjellergulv på kultet grunn.
Yttervegger i murkonstruksjon, pusset og malt. Slemmet mot bakgård.
Saltak med tresperrekonstruksjoner, utvendig trolig tekket med korrugerte plater i metall. Besiktiget fra bakkenivå.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 1992.
Et vindu i hovedsoverom med har malt trevindu med 2 lags isolerglass fra 1984.
Malt trevindu med koblet glass i gjestesoverom.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Risiko for punktering/skader er større i eldre vinduer.
Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

Entredør B30 (brannkvalifisert) fra 1998.
Malt tredør til baktrapp. Dør brannsikret med brannhemmende maling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene fungerer fint, men det gjøres oppmerksom på alder.
Forventet levetid på dører i trevirke er 20-50 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Generelt vedlikehold må påregnes.

TG 2 Balkongdør

Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 1992.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør tar bort i dørterskel.
Forventet levetid på dører i trevirke er 20-50 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dør må justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue. Balkong i stål. Gulv belagt med trelemmer i ruter. Smijernsrekkverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverket er 100 cm. I.h.t NS.3600. som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftsmessige krav gjøres gjeldende for høyde på rekkverk.
Dagens krav til rekkverkhøyde på balkong er minimum 1 m når avstanden til terreng er under 10 m.
Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Løvenskiolds gate 10 B, 0263
Gnr 212 - Bnr 584
0301

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Gulvflater består av:
Mørk eikeparkett. Skiferfliser i entre/gang m/ uplights og varmekabler.
Teppe i hovedsoverom. Fliser i bakgang.

Veggflater:
Malte flater. Malt mur på en vegg i entre/gang. Tapet på en veggflate i soverom og hovedsoverom.

Himlinger består av:
Malte flater, malte nedsenket malte plater.
Takhøyde i stue = 2,84 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Svakt ris/sprekk på 2 stk. fliser i entre/gang.
Flisbom på 2 fliser i entre/gang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig. Bygningsdelene fungerer med dagens tilstand.

TG 3 Etasjeskille

Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Der er målt ca. 40 mm høydeforskjell gjennom hele rommet på kjøkken.
Der er målt ca. 45 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i entre/gang.
Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom over en lengde på ca. 2 m.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Foto viser nivellering med krysslaser i hovedsoverom

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Peis med innsyn fra stue og kjøkken. Omramming. Glassdører i stue og kjøkken.
Ingen opplysninger om pålegg på anlegget. Kontroll av det lokale feiervesen anbefales.

TG 1 Innvendige dører

Malte 1 - speil dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Walk in closet med oppheng, skuffer og hyller i hovedsoverom.
Skyvedørsgarderobe og garderobeskap i hovedsoverom.
Garderobeskap i gjestesoverom.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD / WC

Generell

Badet pusset opp 2008, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Vurderingen er derfor gjort med utgangspunkt i byggeteknisk forskrift av 1997–2010. Uten dokumentasjon kan kun synlige overflater og tilgjengelige installasjoner vurderes. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2008

4. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger.

4. ETASJE > BAD / WC

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
"Bom" på 2-3 stk. gulvfliser (mangelfull heft mot underlag).

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

4. ETASJE > BAD / WC

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Hovedsluk og hjelpesluk i plass.
Type membran: Membran på vegger og gulv og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen dokumentasjon på utførelse eller og type tette-sjikt

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Om mulig prøve å skaffe informasjon.

4. ETASJE > BAD / WC

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Bad / wc med dusjnisje med dør i herdet glass. Regn og hånddusj.
Flislagt benk med nedfelt servant i\og underskuffer. Speilfelt og llamper over servant.
Flislagt benk og veggskap.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

4. ETASJE > BAD / WC

TG 2 **Ventilasjon**

Takventil i himling.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.

4. ETASJE > BAD / WC

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.



Boret hull i mellomgang mot bad.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Løvenskiolds gate 10 B, 0263
Gnr 212 - Bnr 584
0301

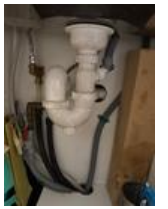
Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapport

Velutstyrt kjøkken med høyglans glatte fronter.
Kjøkkenøy / spisebenk med heltre valnøtt benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Kjøkkenøy med heltre benkeplate.

Kjøkken og hvitevarer fra 2008.
Siemens hvitevarer. LG oppvaskmaskin.

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.
Det anbefales å ettermontere komfyrvakt.



Vannlås under kjøkkenbenk.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Takhengt kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Rør i rør system. Fordelerskap for rør i rør plassert under benkeplate på bad.
Stoppekran på bad.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Fordelerskap for rør i rør

TG 2 **Avløpsrør**

Det er synlige avløpsrør i plast under servant på bad og under vaskekum på kjøkken.
Skjulte avløpsrør (hovedsoil) som ikke lar seg undersøke.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder hovedavløpsrør i bygning

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 **Ventilasjon**

Naturlig oppdriftsventilasjon.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

Ved utskifting av vinduer i leiligheten bør det etableres vindusventiler i alle oppholdsrom.

TG 1 **Oppvarming**

Elektrisk. Panelovner.
Varmekabler i entre / gang og på bad.
Peis med vedfyring.

TG 1 **Varmtvannstank**

V. bereder 200 l fra 2008. Plassert i bakgang.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Innfelt downlights i himling i entre/gang, mellomgang, kjøkken, stue og soverom.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Sikringskap plassert i bakgang. .
En kurs på 20 amp, 4 kurser på 16 amp og 4 kurser på 10 amp.
Hovedbryter og målavleser plassert i kjeller.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Byggeår, vedlikehold/modernisering utført 2008

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Ved oppussing av leiligheten 2008.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringskap



Kursfortegnelse

Løvenskiolds gate 10 B, 0263
Gnr 212 - Bnr 584
0301

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Felles brannvarsling.
2 stk. brannslukningsapparat i leiligheten.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

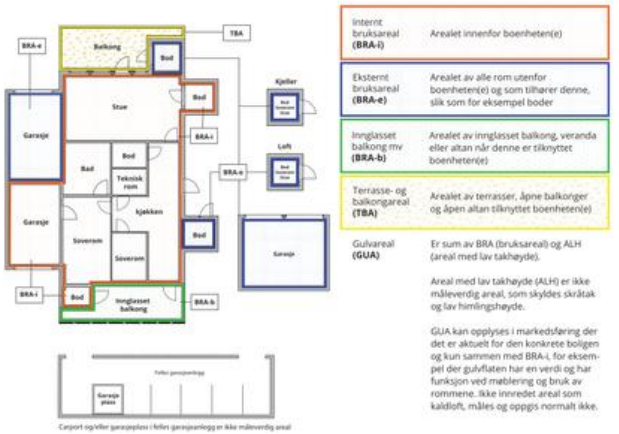
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Løvenskiolds gate 10 B, 0263
Gnr 212 - Bnr 584
0301

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		9		9	
4. etasje	100			100	4
Baktrapp					
SUM	**100**	**9**			**4**
SUM BRA	**109**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		2 boder	
4. etasje	Entré / gang, Bakgang / bod, Mellomgang, Bad / wc, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2 - Walk-in closet		
Baktrapp		Bod	

Kommentar

Balkong ca. 3,8 m² m² med utgang fra stue.

Leiligheten disp. 2 boder ca. 3,7 m² og ca. 4,6 m² i kjeller og 1 bod (ikke målbar pga. lav takhøyde) i baktrapp.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som er opplyst å tilhøre enheten, er oppmålt og inkludert i bruksarealet (BRA). Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten (som ikke er seksjonert) kan omdisponeres av borettslaget eller sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger. Nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2025	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Preben Gundersen	Viste

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 0301	212	584		12	687.9 m²	Tomteareal i flg. Ambita Infoland. Bruttoareal.	Ikke relevant

Adresse
Løvenskiolds gate 10 B

Hjemmelshaver
Seeberg Celine

Boligselskap	Eierandel
Sameiet Løvenskiolds gate 10	64 / 1119

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og meget attraktivt område på Frogner. Kort avstand til offentlig kommunikasjon, skoler, div. forretninger, kafeer og restauranter.
Koret vei til Frognerparken.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

Om tomten

Felles eiet tomt på 687.9 m².
Indre gårdsrom med belegningsstein, plen, beplantning, sittegruppe og sykkelparkering.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 900 000	2012

Løvenskiolds gate 10 B, 0263
Gnr 212 - Bnr 584
0301

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fremlagt eller kontrollert.	Ikke gjennomgått		Nei
Viste		Samboer Preben Gundersen	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Løvenskiolds gate 10 B, 0263
Gnr 212 - Bnr 584
0301

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Løvenskiolds gate 10 B, 0263
Gnr 212 - Bnr 584
0301

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QB1608

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Seeberg, Celine H	9578-5999-4-3231873	2025-09-01 22:55:16

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
1. sep. 2025

Oppdragsnummer
14-0533/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Løvenskiolds gate 10B, 0263 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Celine Hvalsbråten Seeberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2012

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?
Nei

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ikke i vår tid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Usikker

Feil og mangler

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

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

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

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

Beskriv: Noen sprekker på fasade i bygården.

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?
Ja

Beskriv: Skjeve gulv i leiligheten, beskrevet i tilstandsrapport fra august 2025

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Det er lagd en tilstandsrapport nå i forbindelse med salg , fra august 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? Takstmann tok mål.

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0533/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Seeberg, Celine H	**2025-09-01**

Identifikasjon

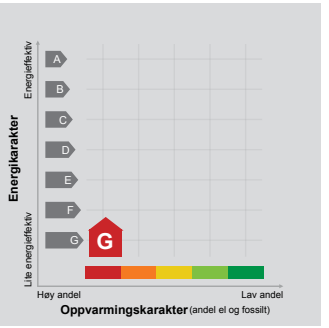
bankID Seeberg, Celine H

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Løvenskiolds gate 10B
Postnummer	0263
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	584
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-163013
Dato	02.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montere urbryter på motorvarmer
- Termografering og tetthetsprøving

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1902
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	100
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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.

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Luft kort og effektivt

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

NORDVIK nordvikbolig.no

Larre Eiendom AS

Gabels gate 41
0262 Oslo

Vår ref: 14-0533/25
Oslo, 26.08.2025

Megleropplysninger på Løvenskiolds gate 10B - gnr. 212, bnr. 584, snr. 12 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Celine Hvalsbråten Seeberg	Løvenskiolds gate 10b, 0263 Oslo	01.03.1992

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Sten Sture Larre	Tlf.: 92217040	E-post.: sten@larre.no	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 212	Bnr.: 584	Snr.: 12	Kommune: 0301
Sameiets org.nr: 914878918		Tomten er ☐ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☐ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: IF, avtale nr. SP542357			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

NORDVIK nordvikbolig.no

DYREHOLD						
Er dyrehold tillatt?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? I utgangspunktet ikke jf. vdtekter §10				
FREMLEIE/GODKJENNELSE						
Er fremleie tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie? Må godkjennes av styret				
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? mona@larre.no				
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:	
1						
2						
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?				
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?					
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr					
Har sameiet formue?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr	Seksjonens andel formue? Kr			
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER						
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3200,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr		
Forfallsdato:	1. i hver mnd.	Fellesutgiftene inkluderer: Vedlikehold,renhold,soppinsp.,forsikring,forretningsførsel, vaktmester				
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei			
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato			
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN						
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:				

NORDVIK

Nordvik Frogner
Org.nr: 915491065
Parkveien 33b
0258 Oslo

NORDVIK

nordvikbolig.no

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, kr 6625,-	Kontonummer for betaling: 1503.37.48849	
Tas det et gebyr for opplysningene?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:	
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:	

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Larre Eiendom AS

Oslo, 02.09.25
Sted, dato

Mona Bjørløw
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post k.fjerdingen@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Kine Fjerdingen
Eiendomsmegler MNEF

Nordvik Frogner
Parkveien 33b, 0258 Oslo

Telefon: +47 470 11 048
k.fjerdingen@nordvikbolig.no

Andrè Aune Nerhagen
Løvenskioldsgate 10A
0263 OSLO

Oslo 14.05.2025

Sameiet Løvenskioldsgate 10
0263 OSLO

Revisjonsberetning 2024 – Sameiet Løvenskioldsgate 10

Jeg har revidert årsregnskapet for sameiet Løvenskioldsgate 10, 0263 Oslo,
for regnskapsåret 2023.

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noter, regnskapsåret sett under ett.
Forretningsfører er Larre Eiendom 2 AS ved advokat Sten Sture Larre.

Min oppgave som valgt revisor og sameier er å uttale meg om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til god regnskapsskikk.

Revisjonen omfatter kontroll av bilag og utvalgte deler fra regnskapet, samt innhold og presentasjon av regnskapet for 2024.

Årsregnskapet viser et redusert kostnadsnivå på ca -18%, inkludert note 1,3 Heisprosjektet der tidligere års kostnader er tatt ut av resultatregnskapet og viderefakturert alle sameierne i oppgang B som deltar i prosjektet etter avtalt fordelingsnøkkel.
Tar man dette i betraktningen er sameiets driftskostnader økt ca 2,8% og tilsvarer omtrentlig konsumprisindeksen.

Regnskapet viser dermed et overskudd i årsresultatet for 2024 på kr 77.673,- som overføres til egenkapitalen.
Det er foretatt minimalt med vedlikehold ellers i LG10 gjennom året 2024.
Egenkapitalen er dermed økt til kr. 448.381,-.

Etter min mening gir for øvrig regnskapet et riktig bilde av sameiets økonomiske stilling og resultat pr 31. desember 2024.

Forretningsfører har sørget for ordentlig, grundig og oversiktlig registrering (som alltid), og regnskapet er i samsvar med god regnskapsskikk.

Med vennlig hilsen

André Aune Nerhagen (sameier)
Løvenskioldsgate 10 A - 0263 OSLO

SAMEIEKONTRAKT.

Underskrevne sameiere i eiendommen Løvenskioldsgate 10, gnr. 212, bnr. 584 i Oslo er enige om at følgende regler skal gjelde som vedtekter for sameierne:

V E D T E K T E R.

§ 1.

Navn og omfang.
Sameiets navn er «Sameiet Løvenskioldsgate 10». Eiendommen, Løvenskioldsgate 10, gnr. 212, bnr. 584 er i sameie mellom eierne av de 15 seksjoner som eiendommen er delt opp i og tinglyst 14-9-87. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk på grunnlag av eierseksjonens areal.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til den tinglyste oppdelingsbegjæring omfattes av eierseksjoner med enerett til bruk, er fellesareal. Det er inngått avtale mellom sameierne om bruk av boder i baktrapp og i kjeller. Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige sameiere og kan ikke endres uten at de sameiere som berøres av endringen samtykker i det.

§ 2.

Definisjon av eierseksjon.
Med eierseksjon forstås sameieandel i bygning med grunn når det til andelen er knyttet enerett til bruk av bolig eller forretningslokale.

§ 3.

Overdragelse og fremleie.
En sameier har rett til å overdra, fremleie og pantsette sin seksjon. Overdragelse og bortleie skal godkjennes av styret som dog ikke kan nekte godkjennelse uten saklig grunn. Søknad om godkjennelse skal sendes inn på fastsatt skjema hvorav det fremgår at den nye sameier godtar sameiekontrakten og husordensregler, samt påtar seg å dekke ethvert ansvar som den tidligere sameier har overfor sameiet i form av utligning av fellesutgifter, kabelantenneutgifter og avgifter med videre eller et erstatningsansvar som utspringer av sameiekontrakten. Søknaden blir ikke behandlet uten at erklæringen på skjemaet er undertegnet og den er bilagt et behandlingsgebyr stort kr. 2.000,- ved overdragelse og kr. 1.000,- ved bortleie. Disse beløp reguleres i samsvar med levekostnadsindeksen pr. 15. september 1987.

Overdragelse eller bortleie i strid med disse bestemmelser er ugyldige i forhold til sameiet.
Denne paragraf er endret iht. vedtak på sameiermøte 7/12-17

§ 4.

Hvem kan være sameier.
Bare fysiske personer kan være sameier. Skal andre enn fysiske personer være sameier, må dette godkjennes av styret eller sameiermøtet. Godkjenning kan nektes på fritt grunnlag. Det kan settes vilkår for godkjenning, og det kan bestemmes at godkjenningen kun er midlertidig.
Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.
Denne paragraf er endret iht. vedtak på sameiermøte 7/12-17

§ 5.

Sameiers ansvar for sameiets forpliktelser.
For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Jfr. § 1 siste setning. Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

§ 6

Fellesutgifter.
Til dekning av fellesomkostninger innbetaler sameieren et månedlig å konto beløp forskuddsvis den 1. i hver kalendermåned i henhold til sameiebrøken.

Fellesomkostninger er utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, bl.a. offentlige avgifter, gårdsbestyrerhonorar, vaktmesterlønn, forsikring, gårdslys, utgifter til drift og forsvarlig ytre vedlikehold av eiendommen, deriblant fellesrom og tomten, samt opparbeidelse av et vedlikeholdsfond for å møte fremtidige større vedlikeholdsutgifter.

Manglende innbetaling av forfalte andeler av felles utgifter og fondsopplegg ansees som vesentlig mislighold. Jfr. § 7.

Til sikkerhet for enhver økonomisk forpliktelse som måtte oppstå overfor sameiet, er alle eierseksjoner påheftet en pantobligasjon stor kr. 50.000,- med 1. prioritet. Sameierne er hvert 5. år, første gang 1. januar 1993 pliktig til å medvirke til regulering av pantebeløpet i samsvar med levekostnadsindeksen (basis 15. september 1987).

§ 7.

Mislighold.
Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

Hvis sameieren ikke flytter innen 3 måneder fordi han mener at det ikke foreligger vesentlig misligholdelse, kan han og/eller sameiestyret bringe forholdet inn for en voldgiftsrett i henhold til tvistemålslovens kapittel 32. Voldgiftsdommen er rettskraftig og kan iverksettes i medhold av tvangsfullbyrdelsesloven § 3, nr. 4.

§ 8.

Sameiernes bruk.

Bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Skader på eiendommen/fellesanlegg som skyldes en sameier, hans husstand, leietaker eller andre som sameieren har gitt adgang til eiendommen, plikter sameieren å erstatte eller utbedre snarest mulig.

§ 9.

Sameiernes vedlikeholdsplikt.

Hver seksjonseier må selv sørge for forsvarlig indre vedlikehold av den bruksenhet som vedkommende har eksklusiv bruksrett til. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, apparater med tilbehør, radiatorer, klosetter med skål og sisterne samt istandsettelse og oppstaking av vann og avløpsrør til og fra vannlås, badegulv, samt balkong, (dør, gulv, tak, vegger, blomsterkasser, sluk mv.). Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Unnlater sameieren å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Ved f. eks. skader i andres bruksenheter eller i fellesareal som skyldes utilstrekkelig vedlikehold eller renhold av balkonger, uforsiktig bruk o.l., kan sameieren bli gjort økonomisk ansvarlig. Det samme gjelder skade som skyldes bygningsmessige endringer eller endringer av tekniske anlegg foretatt av den enkelte bruksenhet. Skal det foretas bygningsmessige endringer i bruksenheten må om nødvendig bygningsmyndighetenes tillatelse foreligge, og sameierstyrets samtykke innhentes før arbeidet igangsettes. Medfører en sameiers bruk av boligen eller påkostninger i den enkelte bruksenhet at driftsutgiftene stiger, f. eks. ved at beregningsgrunnlaget for skatter, avgifter eller forsikringer øker, eller at det påløper ekstra vedlikeholdsutgifter, skal vedkommende sameier refundere sameiet de økede utgifter.

Den sameiet gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier. Utvendige endringer på fasaden er ikke tillatt uten at dette er bestemt på sameiermøte.

§ 10.

Dyrehold.

Bortsett fra fisk og mindre fugler kan det ikke holdes dyr i bruksenheten.

§ 11.

Musikk- og sangundervisning.

Det er ikke tillatt å drive musikk- og sangundervisning i bruksenheten.

§ 12.

Husorden.

Sameierne plikter å følge husordensregler som er fastsatt på sameiermøte. Grove brudd på disse regler kan anses som vesentlig mislighold av sameierens forpliktelser overfor sameiet. Jfr. § 7. Sameierne er ansvarlig for at eventuelle leietakere også holder husordensreglene.

§ 13.

Innkalling til ordinære sameiermøter.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Sameierstyret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Saker som sameier ønsker behandlet på årsmøte, skal sendes skriftlig til sameierstyret før 1. april.

Med innkallingen skal følge styrets årsrapport med revidert regnskap og innkomne forslag.

For at forslag som nevnt i vedtektenes § 16, annet, tredje og fjerde ledd skal kunne behandles på sameiermøtet, må forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 14.

Innkalling til ekstraordinært sameiermøte.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når sameierstyret finner det nødvendig eller når en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Sameierstyret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

§ 13, 3. ledd gjelder tilsvarende.

§ 15.

Sameiermøtet.

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøte er samtlige sameiere. I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Revisor samt ytterligere ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede og til å uttale seg uten stemmerett.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre det framgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn 2 – to andre sameiere.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. Behandle årsrapport fra sameierstyret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Fastsette honorar til styre og revisor.
5. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
6. Foreta valg etter § 17 og § 18.

Det ekstraordinære sameiermøte skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

§ 16.

Sameiermøtets kompetanse.
Med de unntak som følger av annet, tredje og fjerde ledd i denne paragraf eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige.

Ved fastsetting av vedtekter og endringer av disse kreves 3/4 flertall.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av sameierne.

§ 17.

Valg av forretningsfører og revisor.
Sameiermøtet ansetter forretningsfører som sørger for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

§ 18.

Sameierstyret.
Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Sameierstyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende ytre vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldene mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Sameierstyret skal sørge for innkreving forskuddsvis av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Videre skal sameierstyret innkreve beløp til et fond som over tid bygges opp og som skal gå til dekning av påregnelige framtidige vedlikeholdsutgifter.

Sameierstyret velges av sameiermøtet blant sameierne.

Sameierstyret skal bestå av 3 medlemmer. Sameierstyrets leder skal velges særskilt. Funksjonstiden skal være 1 – ett år. Ved fraflytting trer et styremedlem ut.

Det innkalles til styremøter av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Styremøte ledes av styrelederen. Er ikke han til stede, velger sameierstyret en møteleder.

Sameierstyret fører protokoll som underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

2 av styremedlemmene i felleskap tegner sameiets navn.
Sameierstyret kan gi prokura.

§ 19.

For såvidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7.

§ 20.

Meldinger til sameierne skjer ikke i offentlige tidende.

§ 21.

Omkostninger ved stiftelsen av sameiet tils. kr. 90. 000,- bæres av sameiet.

Overstående vedtekter ble enstemmig vedtatt.

Eventuelle erstatninger eller refusjoner vedrørende eiendommen Løvenskioldsgt. 10 fra forhold før overtagelse av seksjonen tilfaller Erik Sture Larre og ikke sameiet.

Eiere av seksjonene 13, 14 og 15 (loftsleilighetene) er forpliktet til å betale alle omkostninger som knytter seg til reparasjon og vedlikehold av takterrassene med oppbygg (alle takrenner mot gårdsplass). Hvis innredningen av loftsleilighetene medfører skade på takene fra mønet og ned mot gatene er dette også seksjonene 13, 14 og 15's ansvar.

Oslo, 23/11-88

SAMEIET LØVENSKIOLDSGATE 10

Resultatregnskap pr. 31.12.2024		**2024**	**2023**
Driftsinntekter			
Felleskostnader, månedlige		671 400	671 400
Sum driftsinntekter		**671 400**	**671 400**
Driftskostnader			
Kabel-TV, Telia	**Note 4**	43 507	-
Feieavgift		3 536	1 657
Renovasjonsgebyr		67 069	61 547
Vann- og avløpsgebyr		206 872	170 661
Gårdslys		30 337	41 781
Renhold fellesareal		50 525	51 876
Vedlikehold bygning	**Note 1**	24 333	133 125
Kostnad heis, viderefakturert	**Note 1,3**	-68 412	-
Forsikringspremie		128 770	119 243
Verktøy/materiell		-	2 551
Andre kostnader		-	2 546
Forretningsførsel		83 544	83 545
Vaktmester (ISS, jan-juni)		22 410	41 561
Bankgebyr		1 236	1 212
Sum driftskostnader		**593 727**	**711 305**
DRIFTSRESULTAT		**77 673**	**-39 905**
Finanskostnader			
Rentekostnad mv.		-	267
Resultat av finansposter		**-**	**267**
ÅRSRESULTAT		**77 673**	**-40 172**

STYRETS REDEGJØRELSE FOR SAMEIET LØVENSKIOLDSGATE 10
FOR REGNSKAPSÅRET 2024

Sameiet Løvenskioldsgate 10 er et boligsameie beliggende i Løvenskioldsgate 10 i Oslo.

På årsmøtet den 26. juni 2024 ble følgende styre valgt:

Styrets leder: Sten Sture Larre (gjenvalg)
Styremedlem: Siri Alveberg (gjenvalg)
Styremedlem: Pierre Hetzel (gjenvalg)

Som revisor ble valgt: André Nerhagen (gjenvalg)

Forretningsfører har vært: Larre Eiendom AS v/advokat Sten Sture Larre

* * *

Innbetaling av á konto fellesutgifter har i 2024 vært kr. 50,- pr. brøkenhet pr. måned (uendret fra 2023). Innbetalte fellesomkostninger for 2024 er kr. 671.400.

Regnskapsposten «Vedlikehold bygning» beløp seg i 2024 til kr. 24.333 (i 2023 kr.133.125) hvor kr. 5.279 var kostnad til kontroll av brannvarslingsanlegget, kr. 13.955 til årlig inspeksjon av kjeller utført av Mycoteam, kr. 2.752 til reparasjon av callinganlegget og kr. 2.347 til diverse materialer.

I 2022 ble det påbegynt en prosess for å avklare om det skal monteres heis i gården. Denne prosessen fortsatte gjennom 2023 med Move Cosultancy som rådgiver. I 2024 vedtok årsmøtet i sameiet å installere heis i oppgang B. Heisen er pr. d.d. i drift, og arbeidene i oppgangen er under ferdigstillelse juni 2025.

Årsregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 77.673 som foreslås overført i ny regning. Ser man bort fra reversering av tidligere års kostnadsføring på kr. 68.412 under driftskostnader, er resultatet på kr. 9.261. Kostander til heis er ført i balansen og er holdt utenfor resultatregnskapet. Egenkapitalen pr. 31.12.2024 var på kr. 448.381.

Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av sameiets stilling utover det som er redegjort for ovenfor.

Det er ingen ansatte i sameiet. Alle arbeidsfunksjoner blir utført av innleid arbeidskraft.
Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker i forbindelse med arbeidet.
Sameiets ledelse har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn eller legning.

Sameiets virksomhet medfører ingen spesiell forurensning av det ytre miljø.

Oslo, den 18. juni 2025

Styret

Sten Sture Larre	Siri Alveberg	Pierre Hetzel

Referat fra årsmøte i Sameiet Løvenskioldsgate 10

Den 26. juni 2024 kl. 16.30 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Løvenskioldsgate 10 på advokat Sten Sture Larre's kontor i Gabels gate 41, Oslo.

Tilstede var:
Sten Sture Larre
Siri Alveberg
André Nerhagen
Preben Gundersen
Harald Rønneberg
Christian Mathiesen (fra sak 4)
Thomas Walle Jensen (på Teams)
Marianne Folkvard (under sak 9 a og b)

Det ble ikke reist innsigelser mot innkallelsen, dagsorden eller årsmøtets lovlighet.

Til å undertegne protokollen ble valgt Sten Sture Larre og Harald Rønneberg.

Sak 1: Styrets redegjørelse 2023

Styrets redegjørelse for regnskapsåret 2023 ble enstemmig godkjent.

Sak 2: Årsregnskap 2023

Det utsendte regnskap for 2023 ble enstemmig godkjent.

Sak 3: Anvendelse av overskudd eller dekning av tap

Årets underskudd på kr. 40.172 ble enstemmig vedtatt overført i ny regning.

Sak 4: Vedlikeholdsplan (faste punkter)

a) Taket. Takrennen mot Tors gate og takrennen over Alvebergs balkong må utbedres i løpet av kort tid.

b) Fasader. En oppussing av gatefasadene er ikke aktuelt før byggeprosjektet til Møller Eiendom i Balders gate 28 er ferdige med arbeidene som skaper støv og rystelser. Sameiet sender et brev til Møller Eiendom hvor vi ber om midler til rengjøring av fasaden i Løvenskiolds gate 10. Det sendes også brev om at sameiet ønsker montert målere på Løvenskiolds gate 10 i f. m. planlagt sprengning i Balders gate 28.

c) Ventilering av kjeller. Saken følges opp senere.

d) Trapperomsboder. Saken følges opp senere.

Sak 5: Eventuell endring av satsen for fellesutgiftene

Årsmøtet vedtok enstemmig at satsen for fellesutgifter holdes uendret på kr. 50 pr. brøkenhet pr. måned.

Sak 6: Styret og revisor ga avkall på honorarer.

Sak 7: Valg

Som nytt styre ble enstemmig valgt:

styreleder: Sten Sture Larre, S. H. Lundhs vei 4, 0287 Oslo (gjenvalg)
styremedlem: Siri Alveberg, Løvenskioldsgate 10 A, 0263 Oslo (gjenvalg)
styremedlem: Pierre Hetzel, Løvenskioldsgate 10 A. 0263 Oslo (gjenvalg)

Som revisor ble enstemmig valgt:

André Nerhagen, Løvenskiolds gate 10 A, 0263 Oslo (gjenvalg)

Sak 8: Montering av markise på fasaden

Alveberg i oppgang A ønsker å montere en markise over sin balkong mot Løvenskiolds gate. Årsmøtet delegerte saken til styret som tar endelig beslutning. Det forutsettes at markisen lovlig kan monteres på fasaden. Utseendet på denne markisen vil være førende dersom det senere monteres flere markiser/solskjerming på fasaden.

Sak 9: Installasjon av heis i oppgang B

Styreleder redegjorde først for prosessen og rekkefølgen på beslutninger vedrørende heis.

a) Årsmøtet vedtok deretter enstemmig at de foreslåtte endringene av fellesarealet i oppgang B i forbindelse med heisinstallasjonen kan gjennomføres. Det ble forutsatt at seksjonene i oppgang A (unntatt Nerhagens seksjon) ikke skal ha noen kostnader i forbindelse med heisprosjektet eller fremtidig drift av heisen.

Årsmøtet ble deretter avsluttet da den resterende del av saken kun angikk spørsmål av interesse for seksjonene i oppgang B. Referat fra møtet mellom seksjonseierne i B medtas her som pkt. 9 b). Alle seksjonseierne i oppgang B var representert.

b) Fordelingen av heiskostnadene ble diskutert. Etter forslag fra styreleder ble det enstemmig vedtatt at de to seksjonene i 1. etasje ikke skal belastes utgifter til senere drift av heisen og at næringsseksjonen i 1. etasje ikke skal belastes kostnader i forbindelse med installasjonen. Et oppdatert regneark med justert fordeling vil bli sendt ut til eierne i oppgang B etter møtet. Kostnadene i prosjektet faktureres deltakerne fortløpende etter avtalt fordeling.

   Etter forslag fra styreleder ble det også enstemmig vedtatt at det betales et tillegg på kr. 50.000 til forretningsfører for merarbeidet prosjektet medfører frem til ferdigstillelse av heisen. Det ble understreket at Christian Mathiesen har gjort en stor arbeidsinnsats i prosjektet.

   Christian Mathiesen redegjorde for prosessen rundt valg av leverandør til heis og heissjakt. KONE hadde ikke kapasitet til å levere heis i år. Valget sto derfor mellom TKS og Heisplan. Leveransen fra TKS er dyrest av de to, men heisen er større innvendig og langt penere enn løsningen fra Heisplan. TKS ble enstemmig valgt som leverandør av heis og heissjakt.

Sak 10: Eventuelt (denne saken ble behandlet av årsmøtet før sak 9)

- Det ble foreslått å fjerne tuja og syrin på grøntområdet mot Løvenskiolds gate. Tuja er forvokst. Styreleder vil se på det, før eventuell fjerning besluttes. Saken følges opp på e-post til sameierne.

- Det mangler håndløper på den ene siden mellom 3. og 4. etasje i A-oppgangen. Årsmøtet vedtok enstemmig å montere håndløper.

- Det er ønske om å holde fremtidige årsmøter i mai.

Oslo

26. juni 2024

Sten Sture Larre

Harald Rønneberg

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OSLO MURMESTERBEDRIFT AS
Strømsveien 200
0668 OSLO

Dato: 14.08.2018

Deres ref.: Benedicte Emblem Riise | Vår ref.: 201808776-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Åsne Kvalnes | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LØVENSKIOLDS GATE 10	Eiendom:	212/584/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET LØVENSKIOLDSGATE 10, v/Sten Sture Larre	Adresse:	c/o Larre Eiendom 2 AS, Gabels gate 41, 0262 OSLO
Søker:	OSLO MURMESTERBEDRIFT AS	Adresse:	Strømsveien 200, 0668 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Løvenskiolds gate 10

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 6 piper, mottatt 31.07.2018.

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 201808776			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/8

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

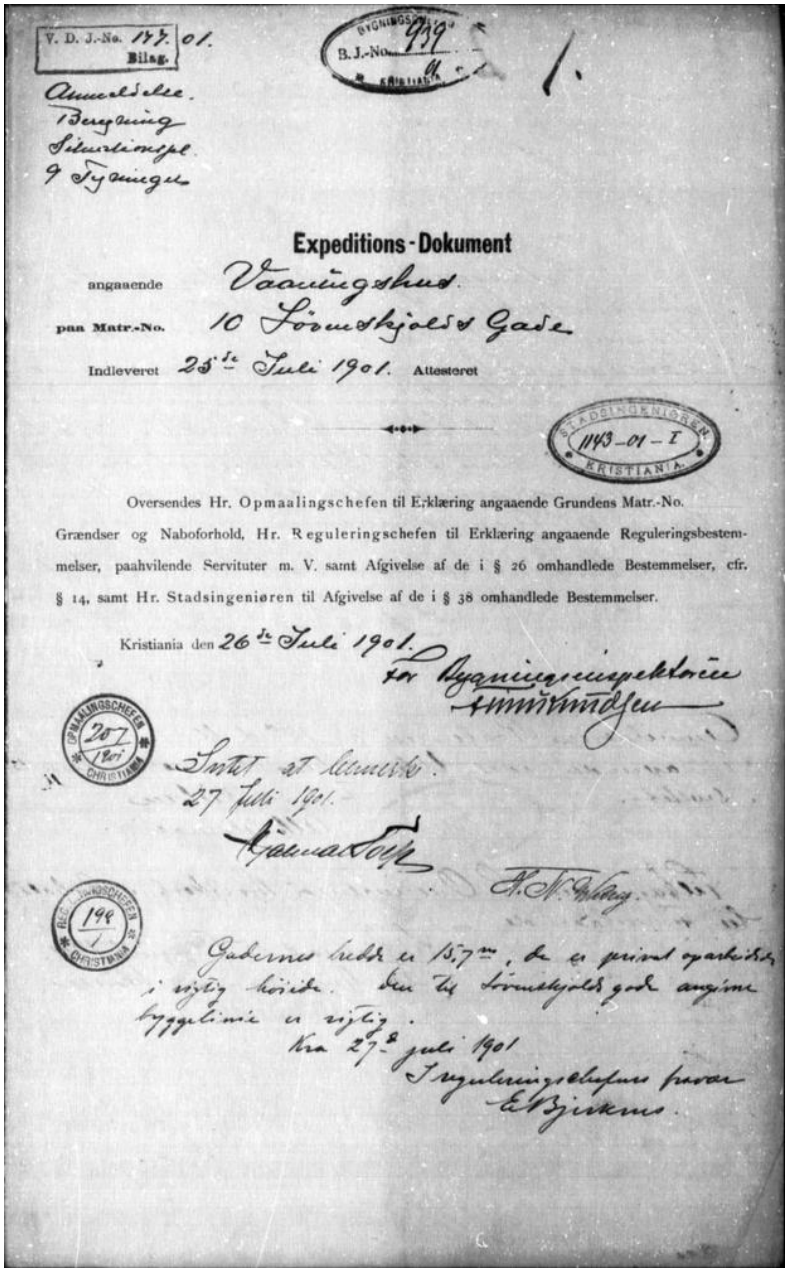
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.08.2018 av:

Åsne Kvalnes - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til: SAMEIET LØVENSKIOLDSGATE 10, v/Sten Sture Larre, c/o Larre Eiendom 2 AS, Gabels gate 41, 0262 OSLO, sten@larre.no

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA



V. D. J.-No. 177. 01. Bilag.

BYGNINGS-Nr. 939 B. J.-No. 11. KRISTIANIA

1.

Anmeldelse.
Bygning
Situationsplan
9 Tegninger

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 10 Sörumskjolds Gade

Indleveret 25te Juli 1901. Attesteret

STADSINGENIØREN 1143-01-I KRISTIANIA

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 38 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 26te Juli 1901.

For Byggeinspektionen

OPMAALINGSCHEFEN 207 1901 CHRISTIANIA

Intet at bemerke.
27 Juli 1901.

BYGNINGSINSPEKTØREN 199 CHRISTIANIA

Gadernes bredde er 15,7m, de er primo opbrudte i nyttig bredde. Den til Sörumskjolds gade anginde byggelinie er nyttig.
Kra 27de juli 1901
For Reguleringsbestyrerens fraværelse
E. Bjerkens.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0533/25
Vår referanse: 3817297/26974659
Bestilling: C3 2025-08-27 (5) 101

Dato
27.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
59229	105	14.9.1987	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	584	0	0

[M] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

DAGBOKFØRT

14.SEP.87 059229

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

BYSKRIVEREN I OSLO

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Erik Sture Larre	Nedre Vollgt. 9 0158 Oslo 1	42 10 95

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	212	584		Oslo

	Navn	Fødselsnummer
2. Hjemmelshaver	Erik Sture Larre	310314-

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 j.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

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

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

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

eller

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

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	63	10	21				41			
2	N	131	–	22				42			
3	B	64	–	23				43			
4	B	72	–	24				44			
5	B	75	–	25				45			
6	B	64	–	26				46			
7	B	72	–	27				47			
8	B	75	–	28				48			
9	B	64	–	29				49			
10	B	72	–	30				50			
11	B	75	–	31				51			
12	B	64	–	32				52			
13	B	83	–	33				53			
14	B	75	–	34				54			
15	B	70	–	35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		1119		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

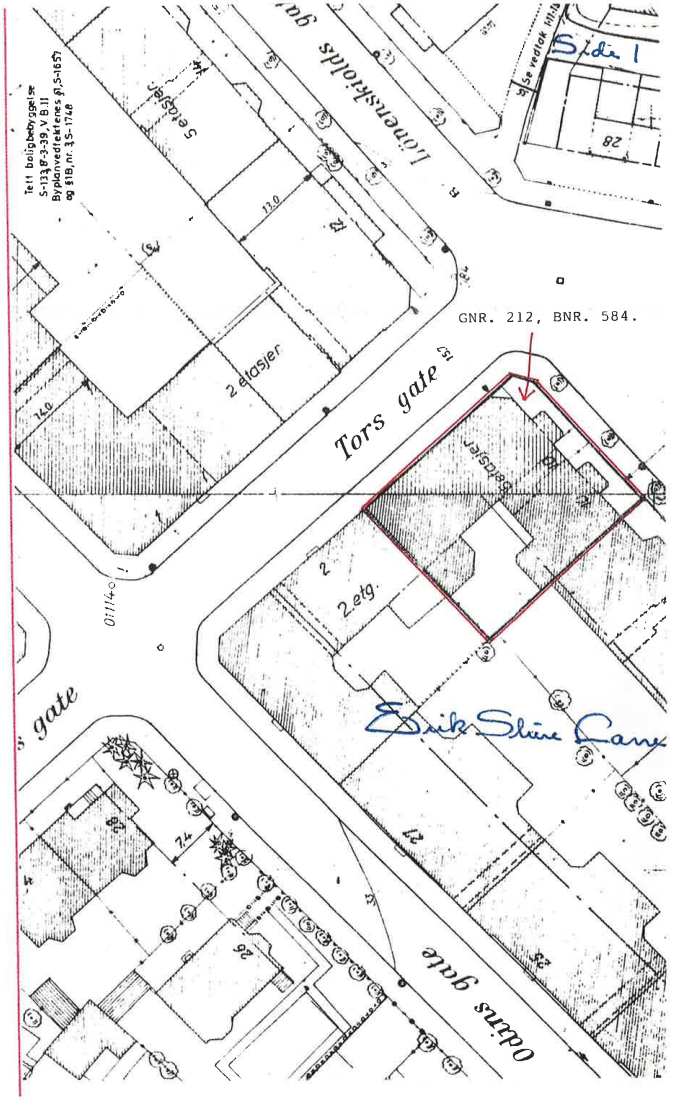
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: .....

7. Supplerende tekst

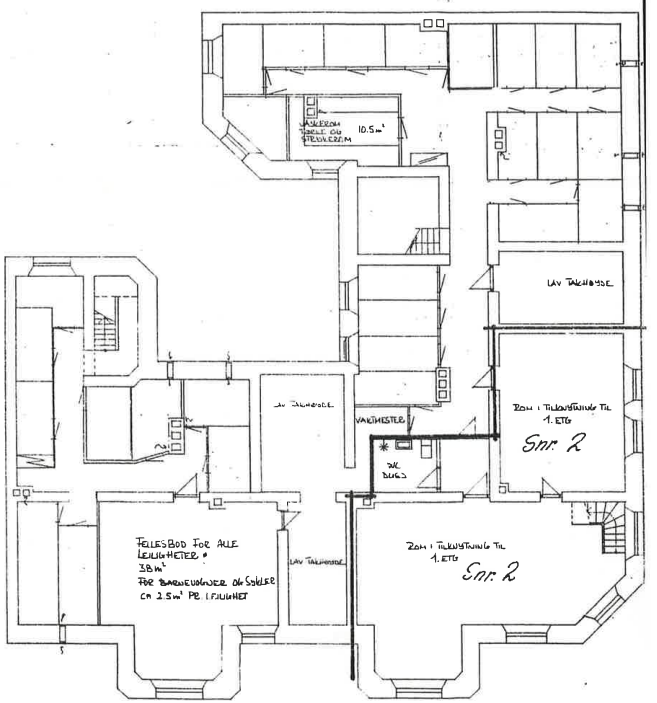
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
14.8.1987	Erik Skiue Lane
Sted: Oslo	

Tinglysingsstempel



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/59229/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:25

GNR. 212, BNR. 584. Side 2



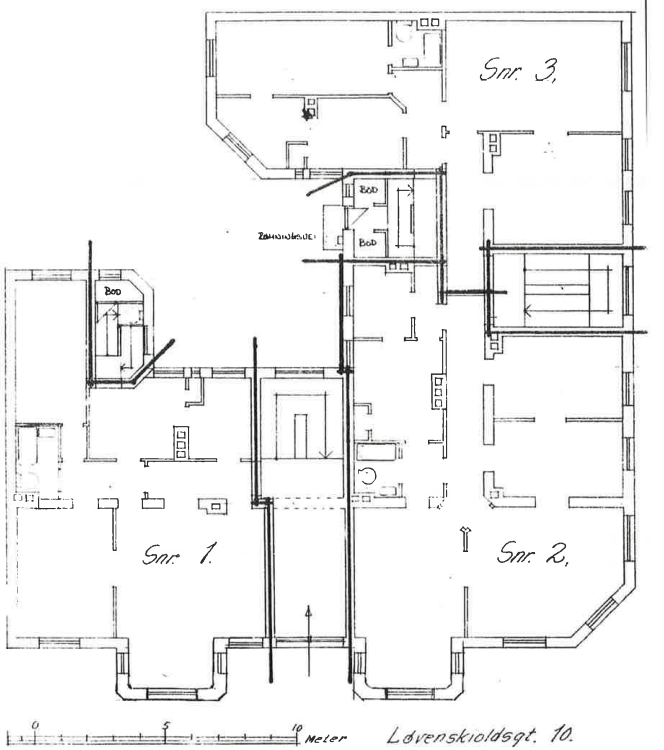
Løvenskioldsgt 10

PLAN KJELLER

Erik Stine Lam

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/59229/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:25

GNR. 212, BNR. 584. Side 3



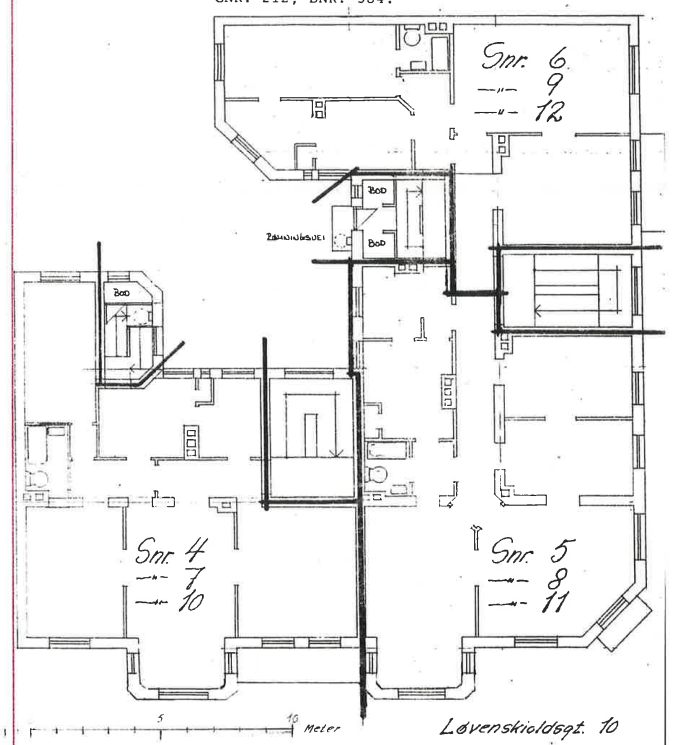
Løvenskioldsgt. 10.

1 etasje

Erik Stine Lam

Side 4

GNR. 212, BNR: 584.



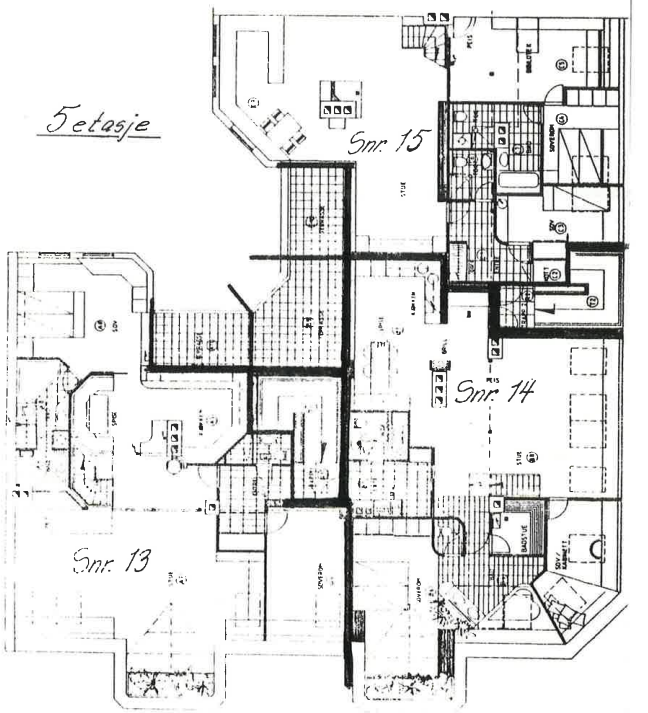
Løvenskioldsgt. 10

2-3 og 4 etasje

Erik Stine Lone

Side 5

GNR. 212, BNR. 584.



Erik Stine Lone

Nordvik

Kontaktinformasjon

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: 14-0533/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Løvenskiolds gate 10B, vendt mot Tors gate. 0263 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 584, snr 12 (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