

Løvenskiolds gate 11B



Velkommen til

Løvenskiolds gate 11B



Salgsoppgaven produsert 21. november 2025

Frogner

Delikat og nyoppusset(2025) med solrik balkong - Heis - Peis - Nye vinduer - Svært rolig beliggenhet - Ingen dok.avg!

Prisantydning	14 390 000,-
Fellesgjeld	58 133,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	14 462 326,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 673,-
BRA-i	102 kvm
Totalt BRA	113 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1933

Telefon	454 74 565
E-post	v.thorkildsen@nordvikbolig.no

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







Kort fortalt

Strøken og nyoppusset 3-roms med delikate løsninger og rolig beliggenhet.

For deg som jakter solrik balkong og heis midt på Frogner.

Nye Balders plass, som kun er 50m fra leiligheten, vil høyst sannsynlig få kaffe/butikk i 1.etg og det ryktes om delikatesse butikken Gutta på Haugen.

Svært god planløsning med stort spisekjøkken, romslig stue med peis og utgang til balkong samt ekstra TV-stue. To meget gode soverom hvor begge har plassbygde skap og vender inn mot bakgård. Delikat påkostet baderom samt ekstra gjeste WC. Entré med lagringsplass!

INFO:

- Nye vinduer
- Ingen dok.avg
- To kjellerboder på totalt 11m²
- Plejd styring for lys og varme
- Elektrisk anlegg er nytt i 2025
- Nydelig kjøkken fra T Design installert i 2025

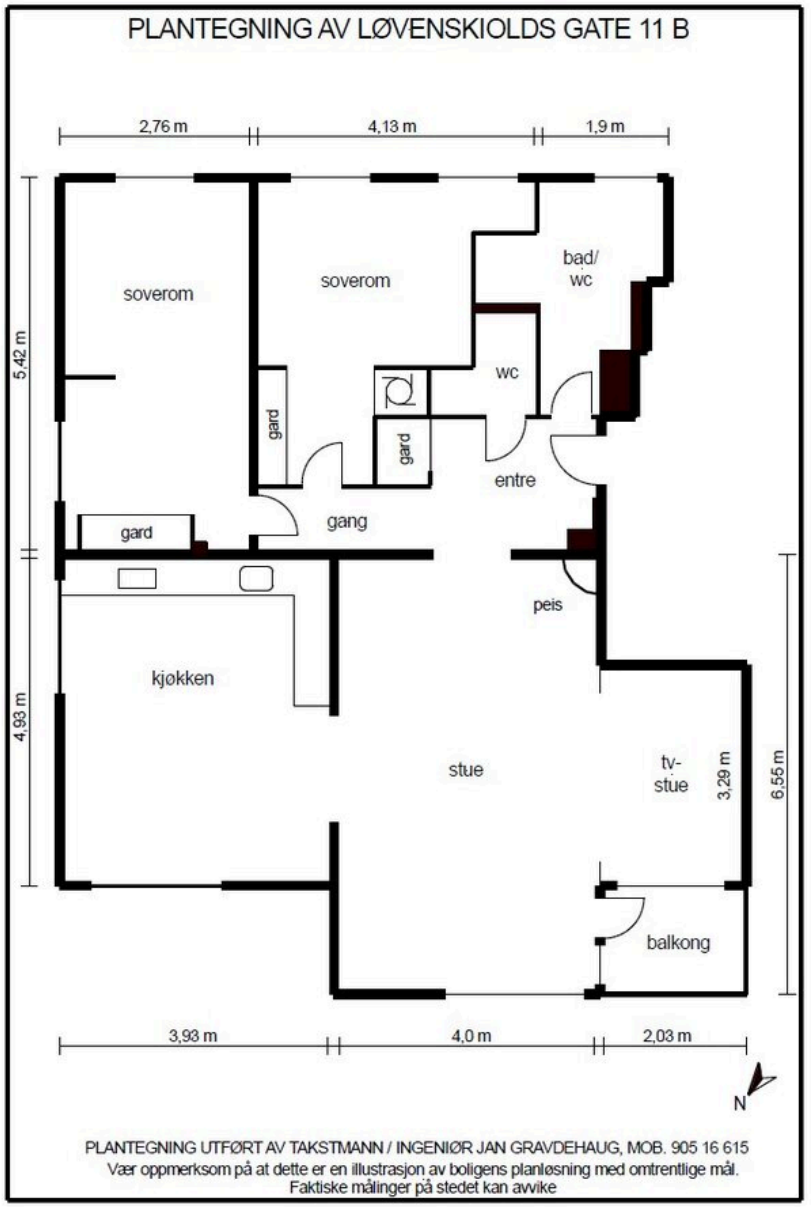
*Parkeringsleie etter liste.
To gjesteplasser.

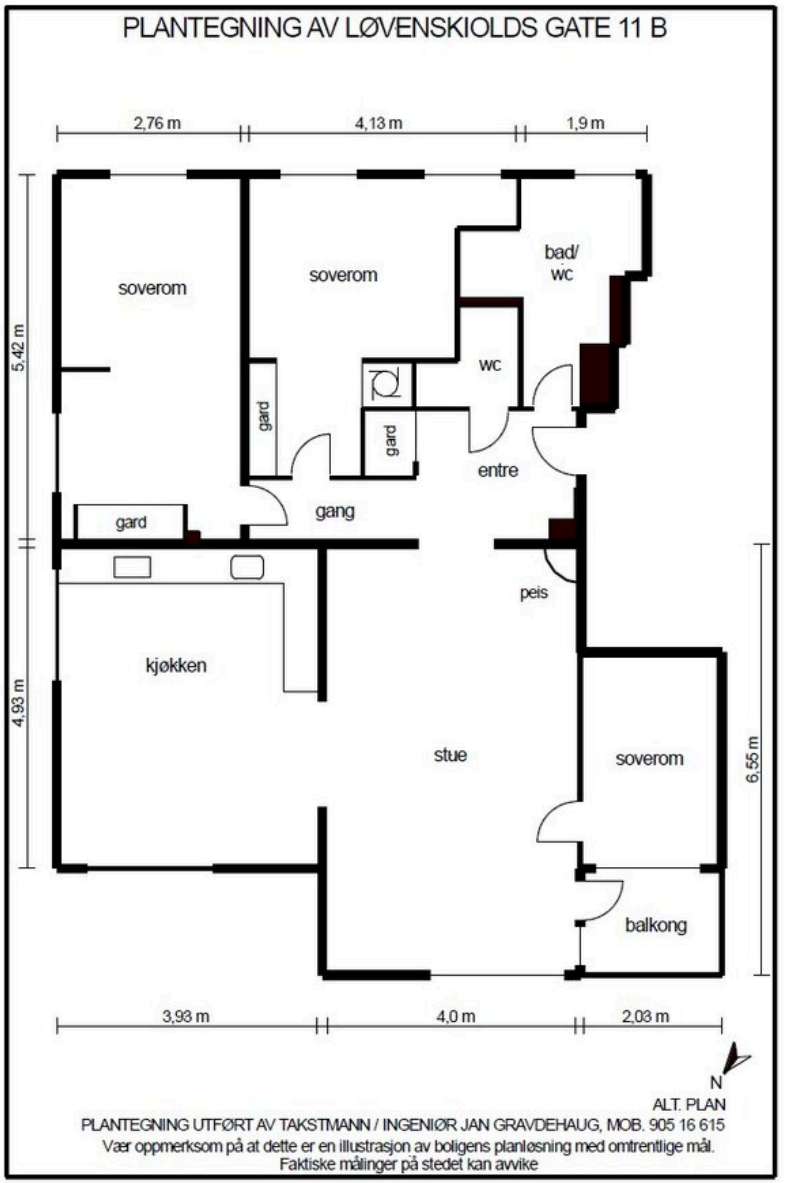
Arealer og innhold

BRA-i:	102 kvm
BRA-e:	11 kvm
Totalt BRA:	113 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Entré, gang, toalettrom, bad / wc, kjøkken med spiseplass, stue, tv-stue, 2 soverom
BRA-e: 11 kvm. To eksterne boder
Total BRA: 113 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong


PLANTEGNING AV LØVENSKIOLDS GATE 11 B
2,76 m
4,13 m
1,9 m
5,42 m
soverom
soverom
bad/
wc
wc
gard
gard
entre
gang
gard
peis
kjøkken
4,93 m
stue
tv-
stue
3,29 m
6,55 m
balkong
3,93 m
4,0 m
2,03 m
N
PLANTEGNING UTFØRT AV TAKSTMANN / INGENIØR JAN GRAVDEHAUG, MOB. 905 16 615
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike



Alternativ plantegning
























INVITERER
TIL FEST












































SJEKT AS



Informasjon

Løvenskiolds gate 11B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0687/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Vetle Hazeland
Axel Myklebust Lexau

Kjøpesum og omkostninger
14 390 000,- (Prisantydning)
58 133,- (Andel av fellesgjeld)
---
14 448 133,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
10 043,- (Eierskifte-/transportgebyr for aksjer)
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 462 326,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 471 626,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1933

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 102 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 113 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Entré, gang, toalettrom, bad / wc, kjøkken med spiseplass, stue, tv-stue, 2 soverom
BRA-e: 11 kvm. To eksterne boder
Total BRA: 113 kvm.

TBA: 4 kvm. Balkong

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

Innhold

2.etasje, 102 kvm BRA-I: Entré, gang, toalettrom, bad / wc, kjøkken med spiseplass, stue, tv-stue, 2 soverom

Entré og gang
Lys og innbydende entré med flislagt gulv og gulvvarme. Oppgradert belysning med LED stripe i himlingen. Inngangspartiet har snekkerbygde garderobeløsninger som gir et ryddig og helhetlig førsteinntrykk. Tilgang til Plejd styring for lys og varme. Alt elektrisk anlegg er nytt i 2025. Videre i gangen er det lagt lekker fiskebensparkett i eik med varme i gulv. Her er det god plass til oppbevaring med integrerte skap. Nye overflater og moderne belysning fra 2025.

Stue
Lys og luftig stue med god takhøyde på 2,64 meter og store vindusflater som ble skiftet ut i 2025. Rommet har vakker fiskebensparkett, ny radiator og det er lagt varmefolie i gulvet. Åpen peis gir en varm atmosfære. Plejd styring av både varme og belysning.

Balkong
Flislagt balkong på ca. 4 kvm med sluk. Det er montert ny balkongdør i 2025.

TV stue
En egen, tilbaketrukket del av stuen som passer perfekt som mediarom eller lesesone. Store vinduer gir godt lys. Gulvvarme styres via Plejd. TV-stuen kan enkelt gjøres om til et ekstra soverom ved behov.

Kjøkken med spiseplass
Høykvalitets kjøkken fra T Design installert i 2025. Integrerte hvitevarer fra Miele, inkludert induksjonstopp med kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl fryseskap. Kompositt benkeplate med underlimt vaskekum, waterguard og komfyrvakt. God skapplass med snekkerbygde fronter og gjennomgående lekre materialvalg. Gulvvarme og brede eikelister for en gjennomført finish.

Hovedsoverom
Romslig og rolig beliggende soverom med ny radiator, fiskebensparkett og gulvvarme. Store snekkerbygde garderobeskap i full høyde. Også her ble det montert nye vinduer i 2025.

Soverom 2
Lyst og praktisk rom som passer både som barnerom, kontor eller gjesterom. Gulvvarme via varmefolie og ny radiator. Garderobeskap bygget av snekker. Opplegg for vaskemaskin i skap med waterguard.

Bad med wc
Eksklusivt bad renovert i 2025. Flislagt gulv med varmekabler og moderne dusjnisje med regn og hånddusj. Marmor benkeplate med doble underlimte servanter og baderomsmøbel med god lagringsplass. Vegghengt toalett, LED belysning og speilfelt som gir en elegant hotellfølelse. Naturlig ventilasjon. Alt rør i rør og membranarbeid er dokumentert.

Separat toalettrom

Praktisk gjestetoalett med flislagt gulv med gulvvarme. Servant med underskap, speil med LED belysning og vegghengt toalett. Moderne overflater og malt himling.

Boder:
Leiligheten disponerer to boder i kjeller på totalt 11 kvm med gode lagringsmuligheter.

Standard

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra 2025 med matte glatte fronter og kompositt benkeplate med underlimt vaskekum. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt induksjon platetopp med integrert kullfilter ventilatorvifte, Waterguard og komfyrvakt. Hvitevarer som stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys fra Miele er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad
Baderom fra 2025 med flislagt gulv med varmekabler og senket, malt platehimling med LED-belysning. Veggene har fliser i dusjnisjen og for øvrig malte flater. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, baderomsmøbel med skap og skuffer, og en marmor benkeplate med to underlimte servanter. Det er speilfelt og LED-lampe over servantene. Dusjnisjen har regn- og håndusj. Ventilasjon via naturlig oppdrift med avtrekksventil på vegg og tilluft fra spalte i dør.

Toalettrom
Toalettrommet har flislagt gulv med varmekabler, malte vegger med kantflis og malt platehimling. Rommet er innredet med vegghengt toalett og servant med underskuffer. Over servanten er det speil med LED-belysning. Toalettrommet har ingen ventilering.

Innvendige overflater
Gulv: 1-stavs eikeparkett i fiskebenmønster og fliser i entré. Gulvflater og brede gulvlister er fra 2025.
Vegger: Malte flater, med speilfelt i hovedsoverom og kjøkken. Veggflatene er sparklet og malt i 2025, med dels nye gipsplater.
Himling: Malt betonghimling og nedsenkede malte plater. Himlingsplater og overflater er nye fra 2025. Takhøyden i stuen er målt til 2,64 m.

Tekniske installasjoner
- Vannledninger: Rør-i-rør system med fordelerskap plassert på bad/wc. Det er PVC/plastrør under kjøkkenbenk.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.
- Varmesentral: Fjernvarmeanlegg.
- Varmtvannstank: Felles varmtvann.
- Oppvarming: Varmekabler på toalettrom, bad/wc og i entré fra 2025. Elektrisk varmefolie i øvrige rom fra 2025. Gulvvarmen kan styres fra Pleijd appen. Det er også vedfyring med peis.
- Vannbåren varme: Det er 3 radiatorer med radiatorskjulere i stue og soverom. Radiatorene er fra 2025.
- Elektrisk anlegg: Anlegget er fra 2025 med nye automatsikringer, elektriske ledninger, stikk og brytere. Sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbryter og overspenningsvern er plassert i entré. Det foreligger samsvarserklæring.
- Branntekniske forhold: Leiligheten har røykvarsler med batteri og brannslukningsapparat.
- Andre installasjoner: Det er opplegg for vaskemaskin i skap i gjestesoverom, med montert Waterguard. Det er innfelt LED-belysning i himling i gang og LED-stripe i himling i entré. Lyset kan styres fra Pleijd appen.

Parkering

Aksjelaget disponerer 3 garasjeplasser og 1 parkeringsplass, som leies ut etter venteliste. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret. Det er også to gjesteplasser. Garasjeleie koster 1500kr pr. mnd, fast parkeringsplass koster 1000kr pr. mnd.

Det er per 25.11.2025 8 stk på venteliste.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere på anviste parkeringsplasser. Eier må være registret i Folkeregisteret og kommunen tar årlig betalt for slik parkering. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon, priser og vilkår: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2025:
• Leiligheten pusset opp høst / vinter 2025 med nytt kjøkken, toalettrom, pusset opp baderom, nye gulvflater, listverk, vegg- og himlinger sparklet og malt, nytt elektrisk anlegg, innerdører, belysning m.m.
• Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2025.
• Leiligheten har malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 2025.
• Radiatorer i stue og soverom 2025.
• Varmekabler på toalettrom, bad/wc og i entre fra 2025.
• Elektrisk varmefolie i øvrige rom fra 2025.

Arbeid utført i regi av Aksjelag:
2025:
• Nye målere er installert på radiatorer.
• Det er fjernet asbest i kjeller og rør er blitt isolert.
• installert automatikk for påfylling av vann.
• Stoppekraner for hver oppgang er installert.
• lagt på isolasjonsmatter på vinduene inn til fyrrommet, samt vaskerommet.
• Pilot prosjektet for smart fjernvarmestyring er i gang
• Grønt og Rent har klippet ned villvin på fasaden.
• Garasjedørene er nå malt.
• Installasjon av EL-ladere er i gang.

2024:
• Vedlikehold og Isolering av rør (vedlikeholdsfond eller drift)
• Installasjon av elbilladere
• Dugnad ble avholdt i 4.mai 2024

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2025.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmanavn: Badet er bygget av Polimac Bygg AS. Rørarbeid er utført av Rørlegger og Montør Mikolajczyk
Beskrivelse: August - november 2025. Pusset opp badet. Nye rør, membran, våtromplater, fliser, sluk etc.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Beskrivelse: Membran lagt av Polimac Bygg AS. Rørarbeid og sluk lagt av Rørlegger og Montør Mikolajczyk

1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Beskrivelse: Dokumentasjon fra Polimac Bygg AS og Rørlegger og Montør Mikolajczyk

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Firmanavn: Utført av Rett Elektro AS
Beskrivelse: Nytt elektrisk anlegg i 2025. Nye kurser, sikringskap, stikkontakter, gulvvarme etc. Lys og gulvvarme kan styres fra Pleijd appen

4.2. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Beskrivelse: Felles elbillader gjennom aksjelaget i bakgård.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmanavn: Rørlegger og Montør Mikolajczyk
Beskrivelse: Nye rør til bad og kjøkken. Nytt soilrør på bad.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Firmanavn: Installert av Rørlegger og Montør Mikolajczyk
Beskrivelse: Nye radiatorer i 2025.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmanavn: Polimac Bygg AS
Beskrivelse: Pusset opp leilighet. Nye vinduer og balkongdør i 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Målt opp til 103 kvm når vi kjøpte.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskrivelse: Balders Plass - nybygg bygges bortenfor.

Kommentar fra selger: Aldri blitt testet i vårt eie. Eldre peisovn.

Bygningssakkyndig

Jan Gravdehaug

Byggemåte

Bygningen er en klassisk "Frognergård" oppført i henhold til normal byggeskikk for

byggeperioden. Den er trolig fundamentert på faste masser eller grunn, med en grunnmur av betong og støpte betonggulv.

Ytterveggene består av en murverkskonstruksjon med en utvendig slemmet struktur. Takkonstruksjonen er et valmet tak, tekket med takstein, og ble besiktiget fra bakkenivå.

Felles oppgang har støpte trapper med terrassobelegg.

Etasjeskillene i bygget er av betong.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2025. Entredøren er klassifisert som B30 og 35 db for brann og lyd. Balkongdøren er en malt tredør med 2-lags isolerglassfelt, også fra 2025.

Ut fra stuen er det en balkong med betongdekke og flislagt gulv med sluk. Rekkverket er oppmurt og avsluttet med faste blomsterkasser.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Radon
Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Våtrom > 2. etasje > Bad / wc - Overflater Gulv
Avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Gulvet må ha oppkant med vanntett sjikt på minst 25mm over slukrist. Her er høydeforskjellen målt til 20 mm.

- Våtrom > 2. etasje > Bad / wc - Ventilasjon
Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken med spiseplass - Avtrekk
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Avvik: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i

handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Fremleie kan ikke etableres før godkjennelse fra styret foreligger. Eier plikter å søke styret skriftlig (ved fremleiekontrakt) før det foretas fremleie av leiligheten. Det skal opplyses hvem som skal bebo leiligheten, hvor lenge det skal leies ut, og om bakgrunnen for fremleie. Styret kan godkjenne fremleie for maksimum 3 år av gangen.

For ytterligere informasjon om utleie, se vedlagte vedtekter.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Radiatorer i stue og soverom 2025. Varmekabler på toalettrom, bad/wc og i entre fra 2025. Elektrisk varmefolie i øvrige rom fra 2025. Gulvvarme kan styres fra Pleijd appen. Vedfyring med peis.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 673,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 5 673,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: A-konto varmtvann og fyring, kabel-tv/bredbånd, renter og avdrag felles heislån, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
A konto oppvarming: 1 182,-
Heislån: 269,-
Felleskostnader: 3 861,-
TV/bredbånd: 361,-

Aksjelaget benytter Telenor Frihet S, med opptil 1 GB hastighet, avhengig av valgt løsning.

Enkelte leiligheter faktureres for eiendomsskatt. Dette fordeles på fire innbetalinger i året og legges til faktura for felleskostnader for mai, juni, september og november. Eiendomsskatten faktureres med kr 1 242,- i kvartalet.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 700 801,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 286 859,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

- AS Løvenskiolds gate 11 består av 27 boliger
- Kun fysiske personer kan bli aksjonærer i selskapet
- Aksjelaget disponerer tre parkeringsplasser som fordeles etter venteliste
- OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører.
- Bruk av fellesvaskeriet betales med et månedlig beløp.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Aksjelaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, 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

Kr 58 133,-pr. 18.11.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207525022
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,40%
Restsaldo: 493 055,00
Innfrielsesdato: 30.01.2028
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
Andel restsaldo: 19 429,96
Kapitalkostnader: 776,60

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207915122

Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,40%
Restsaldo: 2 580 936,00
Innfrielsesdato: 30.11.2050
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
Andel restsaldo: 38 702,75
Kapitalkostnader: 259,32

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 295 840,-. For 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr 245 000,-.

Vedtekter og husordensregler

Selskapets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Selskapets vedtekter og husordensregler inneholder ikke begrensninger rundt dyrehold.

Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 83142468

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 732 kvm (Eiertomt)

Felles eiet tomt på 1732,40 m². Selskapet disponerer 3 stk. garasjeplasser, etter søknad/liste. Forhave ved inngangsparti. Indre bakgård med asfaltdekke. Eiendommen beplantet og godt vedlikeholdt.

Adkomst

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

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et ettertraktet og veletablert boligområde med rolige gater og kort vei til et bredt utvalg av fasiliteter som gjør hverdagen enklere. Bydel Frogner byr på et rikt utvalg av kaféer, barer og restauranter, samt eksklusive klesbutikker og interiørforretninger. Noen av de populære stedene i Oslo Vest inkluderer Michaels, Kolonihagen, Vineria Ventidue, De la Casa, Kaffebrenneriet og W.B. Samson.

Løvenskiolds gate har en svært sentral og attraktiv beliggenhet på Briskeby. Her bor du i hjertet av byen, men likevel i et rolig og skjermet område. Dagligvarebutikker som KIWI og Rema 1000 ligger i nærheten, i tillegg til spesialforretninger, treningssentre og kulturtilbud som Gimle kino og Frogner kino.

Innen kort gangavstand finner du to av Oslos mest populære handlegater,

Bogstadveien og Hegdehaugsveien. Her finnes alt fra eksklusive merkevarer til nisjebutikker på Valkyrien, noe som gir et rikt shoppingutvalg.

For de som liker søndagsturer og utendørsaktiviteter, byr nærområdet på flotte grøntområder. Frognerparken med sine berømte skulpturer, Frognerbadet, Frogner Tennis og havnepromenaden fra Tjuvholmen til Aker Brygge er lett tilgjengelig. I tillegg finnes flere mindre parker og lekeområder for barn i umiddelbar nærhet.

Treningsentusiaster har kort vei til flere treningsstudioer, som SATS Colosseum og Fresh Fitness. Majorstuen, Skøyen, Aker Brygge, Bygdøy og Oslo sentrum er alle innen gangavstand. Offentlig transport er lett tilgjengelig med trikk i Frognerveien og buss i Bygdøy allé, samt enkel tilgang til lokaltog og flytog fra Nationaltheatret.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger byggeanmeldelse for oppføring av våningshus fra 1956.

Det foreligger ferdigattest for nye balkonger i 1.-3.etasje datert 06.04.1990.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Disse er vedlagt i salgsoppgaven. Det er registrert følgende avvik fra byggemeldte tegninger:
- Kjøkken er flyttet ut i spisestue. Tiltaket er i utgangspunktet ikke søknadspliktig.

Selger opplyser om at soilrøret ble byttet i forbindelse med oppussingen, og at brannskillet ble åpnet. Dette ble siden tettet med Firesafe. Normalt utløser åpning av brannskille søknadsplikt til Plan- og bygningsetaten, selv om åpningen er tettet og brannsikret. Tiltaket er ikke omsøkt.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Lille Frogner allé 10 - utskifting av vinduer og etterisolering
Saksnummer: 2025/08575 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202309841

Status: Under behandling

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

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/585:
12.04.1930 - Dokumentnr: 902386 - Bestemmelse om bebyggelse

07.07.1934 - Dokumentnr: 910586 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

14.02.1994 - Dokumentnr: 8655 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk nr.1053

01.11.1928 - Dokumentnr: 900678 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:212 Bnr:418

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen.

Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter

hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar pr stk kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto - Dag og kveld - kr. 7 500,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 038,-
Panteattest kr. 390,-
Pantesperre m/urådighet aksje kr. 4 150,-
Tilstandsrapport - kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 173 296,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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 25. november 2025

Ansvarlig megler

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

Megler

Sindre T. Jonassen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41389771

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, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Vedlegg

Løvenskiolds gate 11B

Løvenskiolds gate 11B

Nabolaget Briskeby - vurdert av 278 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	6 min 0.5 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	16 min 1.3 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	611 elever, 35 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	6 min 2.4 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	7 min 0.5 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	14 min 1.1 km

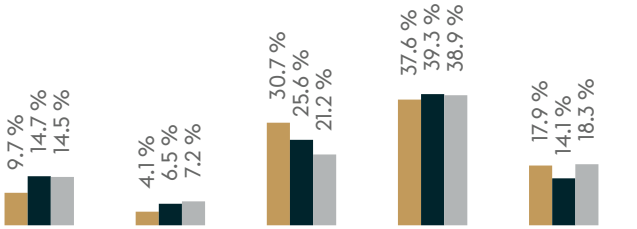
Offentlig transport

Elisenberg	Linje 12N	3 min 0.3 km
Elisenberg	Linje 12	3 min 0.3 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.3 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.8 km

Barnehager

Hegdehaugen barnehage (1-4 år)	38 barn	5 min 0.4 km
Nordraaksgate barnehage AI (1-...	31 barn	6 min 0.5 km
Hamna barnehage (1-5 år)	52 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Egen bil

Sport

Uranienborg skole	7 min
Den tysk-norske	7 min
SATS Solli plass	11 min
Fresh Fitness Majorstuen	12 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Løvenskiolds gate 11 B, 0260 OSLO
OSLO kommune
gnr. 212, bnr. 585
Aksjenummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 18.11.2025 **Rapportdato:** 20.11.2025 **Oppdragsnr.:** 15408-1894 **Referansenummer:** YZ1903

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS

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 11 B, 0260 OSLO
Gnr 212 - Bnr 585
0301 OSLO

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 11 B, 0260 OSLO
Gnr 212 - Bnr 585
0301 OSLO

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Meget pen og påkostet gjennomgående endeleilighet beliggende i byggets 2. etasje.
Balkong ut fra stue.

Leiligheten pusset opp høst / vinter 2025 og har en god og gjennomført standard.
Nytt kjøkken, toalettrom, pusset opp baderom, nye gulvflater, listverk, vegg- og himlinger sparklet og malt, elektrisk anlegg, innerdører, belysning, vinduer og balkongdør m.m.

Se forøvrig bemerkninger omtalt i rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

Leilighet - Byggeår: 1933

UTVENDIG Gå til side

Klassisk "Frognergård" beliggende i et kvartal med tilsvarende gårder.
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Bygning trolig fundamentert til faste masser/grunn. Betong grunnmur. Støpte betonggulv.
Yttervegger i murverkskonstruksjon, utvendig struktur slemmet.
Valmet takkonstruksjon, utvendig tekket med takstein. Besiktiget fra bakkenivå.
Støpte trapper med terrassobelegg i felles oppgang.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten.
TG er derfor ikke angitt.

Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2025.
Leiligheten har entredør med B30, 35 db (brann og lyddør).
Leiligheten har malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 2025.

Balkong ut fra stue med betongdekke. Flislagt gulv. Sluk.
Oppmurt rekkverk avsluttet med faste blomsterkasser.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett i fiskebenmønster. Fliser i entre.
Brede gulvlister.
Nye gulvflater og gulvlister 2025.

Veggflater:
Malte flater. Speilfelt i hovedsoverom og kjøkken.
Dels nye gipsplater, veggflater sparklet og malt 2025.

Himlinger består av:
Malt betonghimling, nedsenket malte plater.
Nye himlingsplater, nymalte overflater 2025.
Takhøyde i stue = 2,64 m.

Etasjeskille i betong.
Gulv i rom avrettet.
Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i leiligheten (stue, kjøkken og hovedsoverom).
Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Plassmurt ildsted med åpen peis i stue.
Original teglsteinspipe i leiligheten.
Funksjonaliteten på pipen er ikke undersøkt. Den tekniske tilstanden av piper er ikke vurdert da dette må utføres av det stedlige feievesen. Kontroll av det lokale feiervesen anbefales.

Leiligheten har malte fyllingsdører.

Fast garderobeskap i entre og begge soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc
Bad pusset opp 2025. Dokumentasjon for rørarbeid og membran foreligger.
Dokumentasjon fra Polimac Bygg AS, Rørlegger og Montør Mikolajczyk. Eier innehar dokumentasjon.
Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger i dusjnisje, øvrig med malte flater.
Flislagt gulv med varmekabler.
Slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Bad / wc med dusjnisje med regn og håndusj. Marmor benkeplate med 2 stk. underlimte servanter. Baderomsmøbel med skap og skuffer. Speilfelt og LED lampe over servantvanter.
Vegghengt toalett.
Naturlig oppdriftsventilasjon. Avtrekksventil er montert øverst på vegg. Tilluft fra spalte i dør.

KJØKKEN Gå til side

Moderne og tidsmessig kjøkkeninnredning. Matte glatte fronter.
Kompositt benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp med integrert kullfilter ventilatorvifte.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl / frys.
Waterguard.
Komfyrvakt.
Godt med skapinnredning.

Miele hvitevarer.
Integrert kullfilter ventilator i platetopp fra Miele.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv med varmekabler. Kantflis og malte flater på vegg. Malt platehimling.
Servant med underskuffer. Speil med LED belysning over servant.
Vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system. Fordelerskap for rør i rør plassert på Bad / wc. Pvc rør / plastrør under kjøkkenbenk.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i leiligheten vegger og
konstruksjoner eller er innkasset.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.
Innvendige avløpsrør fra våtrom og kjøkken er anlagt i plast.
Avløpsrør er visuelt kontrollert i benkeskap på kjøkken og servantskap på bad/wc. Ingen avvik registrert.
Rørføringene oppfyller sin tiltenkte funksjon.

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

Opplegg for vaskemaskin i skap, gjestesoverom.
Waterguard montert.

Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

Felles varmtvann. Fellesinstallasjoner i bygget er ikke vurdert i denne rapporten

Innfelt LED belysning i himling i gang.
LED stripe i himling i entre.
Lys kan styres fra Pleijd appen.

Radiatorer i stue og soverom 2025.
Varmekabler på toalettrom, bad/wc og i entre fra 2025.
Elektrisk varmefolie i øvrige rom fra 2025.
Gulvvarme kan styres fra Pleijd appen

Vedfyring med peis.

3 stk. radiatorer i leiligheten Stue og i soverom. Radiatorskjulere.

Automatsikringer. Jordfeilbryter / overspenningsvern. Sikringskap plassert i entre.
Nye elektriske ledninger, stikk og brytere.

Røykvarsler med batteri.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

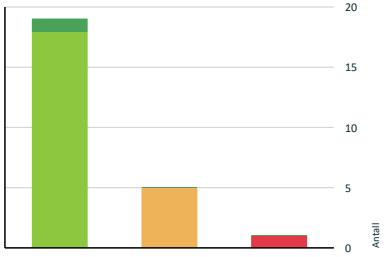
Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Løvenskiolds gate 11 B, 0260 OSLO
Gnr 212 - Bnr 585
0301 OSLO

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 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



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det ble ikke utført noen destruktive inngrep i bygningskroppen.
Taket og fasaden ble observert
fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser da det ikke var utplassert tilstrekkelig
sikkerhetsutstyr(stillas/lift). Opplysninger gitt i rapporten er gjengitt etter informasjon fra
hjemmelshaver. Rapporten baserer seg hovedsakelig på overfladiske observasjoner(nivå 1) av
synlige flater.

Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt
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

Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken med spiseplass > Avtrekk	Gå til side

Løvenskiolds gate 11 B, 0260 OSLO
Gnr 212 - Bnr 585
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1933

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Leiligheten pusset opp høst / vinter 2025 med nytt kjøkken, toalettrom, pusset opp baderom, nye gulvflater, listverk, vegg- og himlinger sparklet og malt, nytt elektrisk anlegg, innerdører, belysning m.m.

UTVENDIG

Bygning generelt

Klassisk "Frognergård" beliggende i et kvartal med tilsvarende gårder.
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Eldre bygårder har generelt et løpende vedlikeholdsbehov.

Bygning trolig fundamentert til faste masser/grunn. Betong grunnmur.
Støpte betonggulv.
Yttervegger i murverkskonstruksjon, utvendig struktur slemmet.
Valmet takkonstruksjon, utvendig tekket med takstein. Besiktiget fra bakkenivå.
Støpte trapper med terrassobelegg i felles oppgang.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Leiligheten har entredør med B30, 35 db (brann og lyddør).
Leiligheten har malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 2025.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue med betongdekke. Flislagt gulv. Sluk.
Oppmurt rekkverk avsluttet med faste blomsterkasser.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett i fiskebenmønster. Fliser i entre.
Brede gulvlister.
Nye gulvflater og gulvlister 2025.

Veggflater:
Malte flater. Speilfelt i hovedsoverom og kjøkken.
Dels nye gipsplater, veggflater sparklet og malt 2025.

Himlinger består av:
Malt betonghimling, nedsenket malte plater.
Nye himlingsplater, nymalte overflater 2025.
Takhøyde i stue = 2,64 m.

TG 1 Etasjeskille

Etasjeskille i betong.
Gulv i rom avrettet.

Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i leiligheten (stue, kjøkken og hovedsoverom).
Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Plassmurt ildsted med åpen peis i stue.
Peis ikke testet av takstmann på befaringsdagen.

Original teglsteinspipe i leiligheten.
Funksjonaliteten på pipen er ikke undersøkt. Den tekniske tilstanden av piper er ikke vurdert da dette må utføres av det stedlige feievesen.
Kontroll av det lokale feiervesen anbefales.

Løvenskiolds gate 11 B, 0260 OSLO
Gnr 212 - Bnr 585
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Fast garderobeskap i entre og begge soverom.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

VÅTROM

2. ETASJE > BAD / WC

Generell

Bad pusset opp 2025. Dokumentasjon for rørarbeid og membran foreligger.
Dokumentasjon fra Polimac Bygg AS, Rørlegger og Montør Mikolajczyk.
Eier innehar dokumentasjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger i dusjnisje, øvrig med malte flater.

2. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Gulvet må ha oppkant med vanntett sjikt på minst 25mm over slukrist. Her er høydeforskjellen målt til 20 mm.

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

2. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne ved vegg i dusjsonen.

2. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad / wc med dusjnisje med regn og hånddusj. Marmor benkeplate med 2 stk. underlimte servanter. Baderomsmøbel med skap og skuffer.
Speilfelt og LED lampe over servantvanter.
Vegghengt toalett.

2. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Avtrekksventil er montert øverst på vegg. Tilluft fra spalte i dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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.

2. ETASJE > BAD / WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad fra 2025. Ikke brukt.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Moderne og tidsmessig kjøkkeninnredning. Matte glatte fronter.
Kompositt benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp med integrert kullfilter ventilatorvifte.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl / frys.
Waterguard.
Komfyrvakt.
Godt med skapinnredning.

Miele hvitevarer.

Årstall: 2025

2. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

Integrert kullfilter ventilator i platetopp fra Miele.

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.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv med varmekabler. Kantflis og malte flater på vegg. Malt platehimling.
Servant med underskuffer. Speil med LED belysning over servant.
Vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system. Fordelerskap for rør i rør plassert på Bad / wc. Pvc rør / plastrør under kjøkkenbenk.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i leiligheten vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør fra våtrom og kjøkken er anlagt i plast.
Avløpsrør er visuelt kontrollert i benkeskap på kjøkken og servantskap på bad/wc. Ingen avvik registrert.
Rørføringene oppfyller sin tiltenkte funksjon.

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.

Ventilasjon i form av veggventiler i rom bør etableres for å lukke avviket dersom dette er tillatt i selskapet.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

Andre VVS-installasjoner

Opplegg for vaskemaskin i skap, gjestesoverom.
Waterguard montert.

Varmesentral

Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

Varmtvannstank

Felles varmtvann.
Fellesinstallasjoner i bygget er ikke vurdert i denne rapporten

TG 1 Oppvarming

Radiatorer i stue og soverom 2025.
Varmekabler på toalettrom, bad/wc og i entre fra 2025.
Elektrisk varmefolie i øvrige rom fra 2025.
Gulvvarme kan styres fra Pleijd appen

Vedfyring med peis.

TG 1 Andre installasjoner

Innfelt LED belysning i himling i gang.
LED stripe i himling i entre.
Lys kan styres fra Pleijd appen.

TG 1 Vannbåren varme

3 stk. radiatorer i leiligheten Stue og i soverom. Radiatorskjulere.

TG 1 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. Jordfeilbryter / overspenningsvern. Sikringskap plassert i entre.
Nye automatsikringer, elektriske ledninger, stikk og brytere.

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.
   El. anlegg fra 2025.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Utført av Rett Elektro AS.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
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?
   Det foreligger samsvarserklæring for el-anlegget og for utførte el. arbeider.
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?
    Nei

Generell kommentar

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

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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske 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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler med batteri.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

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

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Løvenskiolds gate 11 B, 0260 OSLO
Gnr 212 - Bnr 585
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

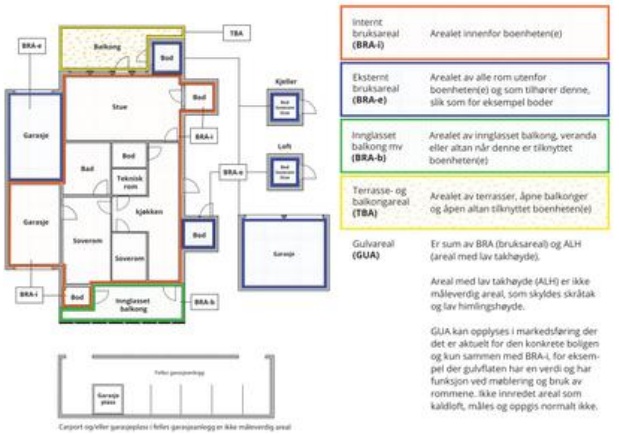
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Løvenskiolds gate 11 B, 0260 OSLO
Gnr 212 - Bnr 585
0301 OSLO

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		11		11	
2. etasje	102			102	4
SUM	**102**	**11**			**4**
SUM BRA	**113**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	2 boder		
2. etasje	Entré, gang, toalettrom, bad / wc, kjøkken med spiseplass, stue, tv-stue, 2 soverom		

Kommentar

Balkong ca. 3,5 m² med utgang fra stue.

Leiligheten disp. 2 boder ca. 3,1 m² og ca. 7,7 m² i kjeller.

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 selskapet 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
Kommentar: Renovert / pusset opp 2025

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
18.11.2025	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Vetle Hazeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	585		0	1732.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Løvenskiolds gate 11 B

Hjemmelshaver
As Løvenskioldsgate 11

Aksjeobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Løvenskiolds gate 11 AS			Vetle Hazeland, Axel Myklebust Lexau

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende
10	4 000

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og meget attraktivt boligområde bestående av murgårder i kvartalsbebyggelse på Frogner. Kort avstand til offentlig kommunikasjon, skoler, div.forretninger, restauranter og servicetilbud.
Gangavstand 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 1 732,40 m²
Selskapet disponerer 3 stk. garasjeplasser, etter søknad/liste.
Forhave ved inngangsparti. Indre bakgård med asfaltdekke. Eiendommen beplantet og godt vedlikeholdt.

Løvenskiolds gate 11 B, 0260 OSLO
Gnr 212 - Bnr 585
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for selskapet (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring gjennomgått og lest. Pr. mail 20 .11.2025	Gjennomgått		Nei
Eier		Muntlig informasjon fra eier som ga opplysninger om alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.	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	20.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Løvenskiolds gate 11 B, 0260 OSLO
Gnr 212 - Bnr 585
0301 OSLO

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 brannmessige 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 11 B, 0260 OSLO
Gnr 212 - Bnr 585
0301 OSLO

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/YZ1903

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

Lexau, Axel Myklebust	9578-5999-4-3614850	2025-11-18 16:42:12
Hazeland, Vetle	9578-5999-4-3690712	2025-11-18 16:20:49

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
18. nov. 2025

Oppdragsnummer
14-0687/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Løvenskiolds gate 11B, 0260 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Axel Myklebust Lexau, Vetle Hazeland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Gjennom aksjelaget
Forsikret i: Gjennom aksjelaget

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: August - november 2025. Pusset opp badet. Nye rør, membran, våtromplater, fliser, sluk etc. Badet er bygget av Polimac Bygg AS. Rørarbeid er utført av Rørlegger og Montør Mikolajczyk

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran lagt av Polimac Bygg AS. Rørarbeid og sluk lagt av Rørlegger og Montør Mikolajczyk

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon fra Polimac Bygg AS og Rørlegger og Montør Mikolajczyk

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?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg i 2025. Utført av Rett Elektro AS. Nye kurser, sikringskap, stikkontakter, gulvvarme etc. Lys og gulvvarme kan styres fra Pleijd appen

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Felles elbillader gjennom aksjelaget i bakgård.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger og Montør Mikolajczyk. Nye rør til bad og kjøkken. Nytt soilrør på bad.

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?
Ja

Beskriv: Nye radiatorer i 2025. Installert av Rørlegger og Montør Mikolajczyk

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Polimac Bygg AS. Pusset opp leilighet. Nye vinduer og balkongdør i 2025

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

Feil og mangler

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

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

Eventuell kommentar: Aldri blitt testet i vårt eie. Eldre peisovn.

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Nye radiatorer 2025

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Målt opp til 103 kvm når vi kjøpte.

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?
Ja

Beskriv: Balders Plass - nybygg bygges bortenfor.

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0687/25

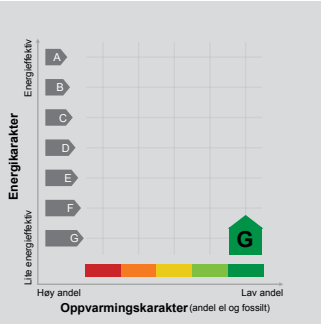
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hazeland, Vetle	**2025-11-18**	**Lexau, Axel Myklebust**	**2025-11-18**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Hazeland, Vetle		bankID Lexau, Axel Myklebust	

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

ENERGIATTEST

Adresse	Løvenskiolds gate 11B
Postnummer	0260
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	585
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80502745
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-191859
Dato	20.11.2025



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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1933
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	102
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: 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 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 23: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 24: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Deres ref.: 8862566 Vår ref.: 7606-1-10 Dato: 18.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	As Løvenskioldsgate 11
Organisasjonsnr:	930536156
Aksjonær:	Lexau, Axel Myklebust
Medaksjonær:	Hazeland, Vetle
Leilighetsnummer:	10
Aksjeboenhetsnumer:	00010
Adresse:	Løvenskiolds Gate 11 B, 0260 OSLO
Aksjenummer:	10
Gnr.	212
Bnr.	585

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 83142468.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kun fysiske personer kan bli aksjonær i selskapet. Selskapet består av 27 boliger med tilhørende aksjer og obligasjon hvor obligasjonen må fremskaffes for transport. Obligasjonen er ett verdipapir som skal følge boligen ved salg. Hvis pantobligasjonen ikke finnes i original MÅ den mortifiseres. Garasje/parkering: kontakt styret som sitter med venteliste. Det påløper administrasjoskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldende priser. Eiendomsskatt: blir fordelt på fire innbetalinger i året og lagt til sammen med felleskostnadene for mai,juni, september og november. Vedlikeholdsfond: Oppbygging av vedlikeholdsfond fortsetter for en periode på 3 år. Hver aksjonær setter inn en ekstra månedlig felleskostnad innen 01.12 hvert år (kreves inn via felleskostnadene) til og med 2022. (dette ble vedtatt på generalforsamling i 2020) Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. S

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207525022
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,40%
Restsaldo:	493 055,00
Innfrielsesdato:	30.01.2028
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207915122
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,40%
Restsaldo:	2 580 936,00
Innfrielsesdato:	30.11.2050
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 673,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	1 182,00	
Heislån	269,00	
Felleskostnader	3 861,00	
TV/bredbånd	361,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 523,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 320,-
Annen formue:	368 700,-
Gjeld:	128 832,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207525022
Restsaldo:	19 429,96
Kapitalkostnader:	776,60

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207915122
Restsaldo:	38 702,75
Kapitalkostnader:	259,32

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 58 132,71,-, pr. dags dato.

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på

at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole Vegard Tveita pr. e-post: ole.vegard.tveita@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Kjersti Larsen Fuglseth, e-post:aslovenskioldsgt11@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7606
AS LØVENSKIOLDSGATE 11

Velkommen til årsmøte i AS LØVENSKIOLDSGATE 11

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

Dato for årsmøtet:
13. mai 2025 kl. 18:00, Schafteløkka.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Styret planlegger et beboermøte straks den formelle biten av årsmøte er ferdig.
Så alle inviteres til å sitte igjen og komme med eventuelle spørsmål de har som ikke blir behandlet på årsmøte.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Fastsettelse av honorarer
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Rensing av Luftekanaler
8. Elektriske baderomsvifter
9. Parkeringsplass
10. Avvikling av vaskerom
11. Orienteringssak: FJERNVARMEANLEGGET OG PLAN FOR VEDLIKEHOLD
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS LØVENSKIOLDSGATE 11

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS velges som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitne velges blant de fremmøtte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7606 Årsregnskap 2024.pdf
2. 7606 AS Løvenskioldsgate 11.pdf

Sak 7

Rensing av Luftekanaler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har hatt tilfeller hvor toaletter har blitt nedstøvet med bygningsstøv pga. oppussingsprosjekter i andre leiligheter. Vi har også fått melding om at det kommer matlukt inn i leiligheter, og vi har grunn til å tro at det kan være tilkobling av vifter fra kjøkken inn i de naturlige luftekanalene. Dette er også en brannfelle. Det er lenge siden sist luftekanalene ble renset og det er derfor et forslag til neste Styre å få gjort dette ila neste periode. Hensikten er å bedre inneklima og luftgjennomstrømning, avdekke brannfeller, få oversikt over ventiler, samt forhindre luktproblemer og muggdannelse.

Det er da snakk om en gjennomgang av alle leilighetene – samt en rens av alle kanalene. Kostnadsramme ca. 150000kr + 20% uforutsette kostnader = 180000kr.

Forslag til vedtak

Rensing av Luftekanaler godkjennes

Sak 8

Elektriske baderomsvifter

Forslag fremmet av:
Aleksander Kolbu

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kan vi se på muligheten for å bruke elektriske baderomsvifter? Disse ingeniørene vi har en avtale med kan vel vurdere dette.

Jeg vet det sies at det er naturlig avtrekk på badene i dag, men spesielt effektivt er det ikke.

Styrets innstilling

Dette forslaget henger sammen med Sak 7: "Rensing av Luftekanaler". Det er viktig å få oversikt over luftekanalene og hvilke tilkoblinger som evt. er gjort. Vår innstilling er å innhente tilbud på Sak 7 og dette forslaget i sammenheng og gjennomføre iht kostnadsrammen nevnt i Sak 7. Kostnadene tas fra vedlikeholdsfondet.

Forslag til vedtak: utføres i sammenheng med Sak 7

Forslag til vedtak

Forslag godkjennes

Sak 9

Parkeringsplass

Forslag fremmet av:
Hans Abrahamsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å foreslå at vi etablerer en parkeringsplass i tillegg til det vi har i bakgården

Styrets innstilling

Det er allerede etablert 2 plasser i bakgården. En fast plass som leies ut og en roteringsplass. Hvis det stemmes for forslaget, slik at det blir 3 p-plasser i bakgården, så er Styrets innstilling at dette i første omgang blir en prøveordning.

Forslag til vedtak 1

Fast plass

Forslag til vedtak 2

Roterings plass

Forslag til vedtak 3

Nei til forslaget

Sak 10

Avvikling av vaskerom

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er p.t. bare en bruker av vaskerommet. Vi forslår derfor å avvikle vaskerommet – dvs at når eksisterende utstyr går i stykker så blir det ikke erstattet.

Forslag til vedtak

Vaskerommet avvikles.

Sak 11

Orienteringssak: FJERNVARMEANLEGGET OG PLAN FOR VEDLIKEHOLD

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Anlegget er gammelt, og det er ikke utført tilstrekkelig vedlikehold over tid.

Varmen som distribueres fra fyrrommet til de enkelte radiatorene ser ut til å fungere som forventet etter den kurven/innstillingene som Celsio har satt. Vi har ikke avdekket noe forskjeller mellom oppgangene iht dette. Dette var hovedhensikten med undersøkelsen som ble gjennomført i desember 2024. Vi er klar over at det pushes mindre varme ut enn for 2 år siden, da inntaksvarmen var ulovlig høy *) iht Celsio. Dette ser vi også på forbruket da sesongen 2022/2023 sammenlignet med 2023/2024 var ca. 50000kwh mindre i varmetap (totalforbruket varierer selvfølgelig iht sesong og temperatur).

Innspillene vi har fått går i hovedsak ut på at radiatorene ikke blir like varme som tidligere – og det stemmer, men de skal bli varmere etter som temperaturen ute synker. Dette har vi også sett skjer, selv om vinteren foreløpig ikke har vært spesielt kald.

Ventilen på radiatorene regulerer vannstrømmen inn. Dette påvirker hvor mye varme radiatoren avgir til rommet. Ventilen kan være manuelt justerbar eller koblet til en termostat for automatisk regulering. Noen av leilighetene har termostat på radiatorene, andre ikke. Enkelte radiatorer som ble sjekket hadde defekte ventiler. Hvis ventilen er fastlåst i lukket posisjon, kommer det ikke varme inn. Det kan også hende at noen deler av radiatoren blir varme, mens andre deler ikke.

For de som har termostat på radiatorene så er plasseringen av en termostat på en radiator viktig for å sikre nøyaktig temperaturregulering og effektiv oppvarming. Det er flere som har hyller over radiator/termostat eller at radiator/termostat er plassert i nisje eller innebygget noe som vil gjøre at termostaten ikke fungerer best mulig (termostaten tror det er varmere enn det er). En løsning er å fjerne termostaten slik at vannstrømmen vil stå konstant på maksimal varme, man kan skru på termostaten igjen når det blir varmere ute.

Flere av leilighetene som ble sjekket har for få radiatorer til å dekke varmebehovet og vil derfor bli anbefalt å installere alternative varmekilder.

Det er nattsenking på anlegget. Temperaturen senkes fra kl. 23 og økes kl. 06. Det blir en forsinkelse i når dette faktisk inntrer.

Konklusjonen er at varmen distribueres til radiatorene som forventet etter kurven (innstillingene til Celsio). Vi har imidlertid sett at enkelte har feil på ventiler / radiatorer eller plassering av termostat, eller har for få radiatorer til å dekke varmebehovet ift romstørrelse.

*) Når inntaksvarmen er for høy blir det økt slitasje på anlegget, det kan medføre temperaturspenninger i rør og varmeveksler – og ikke minst økt energiforbruk og høyere kostnader.

Vedlikeholdsplan for fjernvarmeanlegget:

- Rens av vannbåren varme (såpebehandling - før magnetisk vannbehandling). Dette for å fjerne partikler og avleiringer som har samlet seg i rørene og som reduserer gjennomstrømningen.
- Magnetisk vannbehandling. Vil i så fall bli installert etter rens i punktet over.
- Isolere med puter rundt ventiler (disse sys på bestilling fra et firma). Dette for å hindre varmetap.
- Smart fjernvarmestyring (KI) – pilot prosjekt pågår
- Sette stoppekran på luftepotte. Funksjonen til luftepotta er å fjerne luft fra systemet. Med en stoppeventil kan vi stenge av luftepotta og demontere den for vedlikehold eller utskifting uten å måtte tømme vannet fra hele anlegget
- Ekspansjonskar. Sette inn tappekran. På sikt vurdere bytte til automatisk ekspansjonskar. Ekspansjonskaret regulerer volumendringer i trykket grunnet temperaturforskjeller.
- Sirkulasjonspumpe til oppgangene, samt isolering av tappevann rør. Vi har oppdaget at det ikke er fungerende sirkulasjonspumper på tappevann (varmtvann). Dette forklarer at det tar sin tid å få varmt vann i springen/dusjen. Dette har vi fått tilbud på, men vil avvente pga. dette er en komfort sak og ikke kostnadsbesparende på sikt
- Innhente tilbud på bytte av radiatorer (kollektivt) – vurdere gamle vs nye radiatorer

Vi fortsetter nå og utover i neste periode med å innhente tilbud og jobbe videre på ovennevnte.

Forslag til vedtak

Kun til orientering

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Birte Hjorth
- Christian Ramm
- Hans Abrahamsen
- Kjersti Fuglseth

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tove Lie

Styrets årsrapport

Styret har hatt 6 styremøter, telefonkontakt og arbeidsmøter (bl.a. i fyrrom) utover det.

Balder gate/bensinstasjonstomten

Styret har ikke flere opplysninger enn det som allerede er delt via Vibbo, vi poster informasjon løpende.

Energiregnskapet/fjernvarmeanlegget

Vi kommer også i år til å stenge / slå av fjernvarmen i sommerperioden (fra 15.mai til 15.september).

Nye målere er installert på radiatorer. Det er fortsatt to leiligheter som er koblet til fjernvarmeanlegget, men som ikke har installert målere. Inntil dette er ferdigstilt vil vedkommende aksjeeiere bli belastet for et stipulert forbruk.

Den enkeltes forbruk finnes på istaonline.no, logon informasjon ble sendt ut i høst.

VVS gruppen har vært på en ny rundtur i utvalgte leiligheter. Det er fjernet asbest i kjeller og rør er blitt isolert. Det er også installert automatikk for påfylling av vann. Det blir nå fylt på med vann når radiatorene luftes. Stoppekraner for hver oppgang er installert. Vi har også laget en vedlikeholdsplan for anlegget. Mer informasjon om dette finner du i vedlegg A.

Også i vinter har vi lagt på isolasjonsmatter på vinduene inn til fyrrommet, samt vaskerommet.

Pilot prosjektet for smart fjernvarmestyring er i gang, 4 leiligheter har p.t. fått installert sensorer – og dette fortsetter til alle 10 leilighetene er klare. Mer informasjon kommer via Vibbo.

Vi har foretatt vannanalyse av vannet som sirkulerer i radiatorene, i skrivende stund venter vi på resultatet og vil vurdere tiltak utfra dette.

Styret har innhentet tilbud på Sirkulasjonspumpe for tappevann/varmtvann. Dette er primært for å bedre komfort, har ingen energibesparende effekt på sikt. Kostnadsramme ca. 150000kr. Vi ønsker ikke å foreslå dette på årets GF, da vi mener andre tiltak er viktigere – hvis økonomien tillater det så tar vi det opp på en ekstraordinær GF.

Villvin

Grønt og Rent har klippet ned villvin på fasaden. Dette er en jobb som må gjøres ca. hvert 3. år. Anne Thurmann-Nielsen har hjulpet til med dette.

Fravikelsessak

Styret har brukt en del tid på å dokumentere og sørge for tilbakebetaling av advokatutgifter i forbindelse med denne saken. Dette er nå utbetalt – og saken er nå avsluttet.

Heis

Dessverre har vi hatt noen heisstopp som medfører ekstra kostnader. Vi oppfordrer til at det meldes fra når det er problemer. Hvis folk følger med og sjekker at det ikke ligger småsteiner i sporet nede til innerdøren hjelper dette. Og HUSK! Det er kun lov til å bruke heisen til persontransport!

Bakgård

Garasjedørene er nå malt.

P-plass

Dette ser ut til å fungere tilfredsstillende. Vi minner om at det skal legges igjen kontakt informasjon i vinduet på bilen på roteringsplassen. Plassen brukes fortrinnsvis for håndverkere, gjester og korttidsparkering for aksjeeiere.

Installasjon av EL-ladere er i gang. Initiativet drives av Erik Bakken.

Dugnad ble avholdt i 4.mai 2024

AS LØVENSKIOLDSGATE 11
ORG.NR. 930 536 156, KUNDENR. 7606

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 931 454	1 916 707	1 877 000	1 876 000
Andre inntekter	3	243 322	15 110	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 174 777**	**1 931 817**	**1 877 000**	**1 876 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-5 640	-8 000	-8 000
Styrehonorar	5	-60 000	-40 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	14	-78 757	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 065	-7 219	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-91 493	-87 008	-89 000	-93 000
Konsulenthonorar	7	-25 654	-131 624	-60 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-398 631	-282 551	-239 001	-241 000
Forsikringer		-165 533	-153 359	-164 000	-193 000
Kommunale avgifter	9	-464 818	-461 024	-352 000	-394 000
Energi/fyring	10	-62 031	-92 180	-73 000	-73 000
TV-anlegg/bredbånd		-127 628	-125 167	-127 000	-130 000
Andre driftskostnader	11	-192 010	-182 745	-197 000	-195 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 681 079**	**-1 568 515**	**-1 378 001**	**-1 426 000**
DRIFTSRESULTAT		**493 698**	**363 302**	**498 999**	**450 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	38 657	25 989	15 000	15 000
Finanskostnader	13	-236 515	-217 386	-232 000	-220 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-197 858**	**-191 397**	**-217 000**	**-205 000**
ÅRSRESULTAT		**295 840**	**171 905**	**281 999**	**245 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		295 840	171 905		

AS LØVENSKIOLDSGATE 11
ORG.NR. 930 536 156, KUNDENR. 7606

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	7 796 976	7 969 998
Tomt		66 654	66 654
SUM ANLEGGSMIDLER		**7 863 630**	**8 036 652**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		74 028	46 776
Forskuddsbetalte renter		0	13 149
Forskuddsbetalte kostnader		66 627	68 067
Driftskonto OBOS-banken		439 179	391 590
Sparekonto OBOS-banken		287 700	326 961
SUM OMLØPSMIDLER		**867 534**	**846 543**
SUM EIENDELER		**8 731 164**	**8 883 195**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	112 000	112 000
Opptjent egenkapital		4 987 391	4 691 551
SUM EGENKAPITAL		**5 099 391**	**4 803 551**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 269 488	3 489 253
Annen langsiktig gjeld	17	210 345	210 345
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 479 833**	**3 699 598**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 906	19 717
Leverandørgjeld		83 165	321 411
Påløpte renter		1 240	20 902
Påløpte avdrag		0	18 015
Energiavregning	18	58 628	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**151 939**	**380 046**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 731 164**	**8 883 195**
Pantstillelse	19	9 098 300	9 098 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.03.2025
Styret i AS Løvenskioldsgate 11

Kjersti Larsen Fuglseth Harald Øhrn Christian N. Ramm

Hans Abrahamsen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

PRINSIPPENDRING
Bygninger er avskrevet fra inntektsåret 2024 i samsvar med regnskapsloven.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 175 808
Heislån	212 376
Leie	211 426
Eiendomsskatt	117 680
TV/Bredbånd	116 964
Garasje	54 600
Parkering	36 000
Vaskeri/vaskekort	12 600
For mye innbetalt vaskeri	-6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 931 454**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Tilkjente saksomkostninger	215 388
Ref. Gjensidige	22 934
Nettinnbetalinger	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**243 322**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.
I tillegg har styret fått dekket julegave for kr 1 450, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 065.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-18 989
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 665
SUM KONSULENTHONORAR	**-25 654**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-124 947
Drift/vedlikehold VVS	-117 331
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 640
Drift/vedlikehold heisanlegg	-54 438
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-56 776
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-398 631**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-117 717
Vann- og avløpsavgift	-233 271
Feieavgift	-8 704
Renovasjonsavgift	-105 126
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-464 818**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-61 029
Andre fyringskostnader	-1 002
SUM ENERGI / FYRING	**-62 031**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 500
Container	-5 726
Annet driftsmateriale	-1 945
Vaktmestertjenester	-163 010
Snørydding	-8 816
Andre fremmede tjenester	-499
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 450
Andre kontorkostnader	-249
Reisekostnader, opplysningspliktig	-42
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 000
Bank- og kortgebyr	-2 782
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-2 990
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-192 010**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	12 999
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 288
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 609
Forsinkelsesrenter	3 761
SUM FINANSINNTEKTER	**38 657**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-236 357
Renter på leverandørgjeld	-158
SUM FINANSKOSTNADER	**-236 515**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1933	599 887
Tilgang 2002	4 480 118
Avskrevet tidligere år	-173 200
Tilgang 2022, 3 heiser	3 063 193
Tilbakeført, korr. 2021	-94 265
Avskrevet i år bygning	-78 757
SUM BYGNINGER	**7 796 976**

Tomten ble kjøpt i 1933.
Gnr.212/bnr.585 M. flere

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-78 757**

NOTE: 15
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 112 000 fordelt på 28 aksjer à kr 4000.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 11 år.		
Opprinnelig 2017	-2 017 075	
Nedbetalt tidligere	1 174 902	
Nedbetalt i år	184 845	
		-657 328
OBOS-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-4 800 000	
Økt 2021	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	3 652 920	
Nedbetalt i år	34 920	
		-2 612 160
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 269 488**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Obligasjonslån	-210 345
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-210 345**

NOTE: 18
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-191 828
SUM INNTEKTER	**-191 828**

KOSTNADER

Fjernvarme	133 200
SUM KOSTNADER	**133 200**

SUM ENERGIAVREGNING	**-58 628**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 269 488
TOTALT	**3 269 488**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 796 976
Tomt	66 654
TOTALT	**7 863 630**

BDO
Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS LØVENSKIOLDSGATE 11

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS LØVENSKIOLDSGATE 11.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6VBG-BGTL-H-4VBU-QB0MT-S3EJX-EY6AA

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-11 10:54:12 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6IVBG-BGTLH-L4VBU-Q80MT-53EJX-EY6AA

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25
Selskapsnummer: 7606 **Selskapsnavn:** AS LØVENSKIOLDSGATE 11

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for AS LØVENSKIOLDSGATE 11

Organisasjonsnummer: 930536156
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 18:00, Schafteløkka.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Ole Vegard Tveita (OBOS) velges som møteleder

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Fører av protokollen ble Ole Vegard Tveita og Anne Thurmann Nilsen ble protokollvitne

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 60 000

✓ **Vedtatt.**

6. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

7. Rensing av Luftekanaler

Vi har hatt tilfeller hvor toaletter har blitt nedstøvet med bygningsstøv pga. oppussingsprosjekter i andre leiligheter. Vi har også fått melding om at det kommer matlukt inn i leiligheter, og vi har grunn til å tro at det kan være tilkobling av vifter fra kjøkken inn i de naturlige luftekanalene. Dette er også en brannfelle. Det er lenge siden sist luftekanalene ble renset og det er derfor et forslag til neste Styre å få gjort dette ila neste periode. Hensikten er å bedre inneklima og luftgjennomstrømning, avdekke brannfeller, få oversikt over ventiler, samt forhindre luktproblemer og muggdannelse.

Det er da snakk om en gjennomgang av alle leilighetene – samt en rens av alle kanalene. Kostnadsramme ca. 150000kr + 20% uforutsette kostnader = 180000kr.

Forslag til vedtak:
Rensing av Luftekanaler godkjennes

✓ **Vedtatt.**

8. Elektriske baderomsvifter

Fremmet av: Aleksander Kolbu

Kan vi se på muligheten for å bruke elektriske baderomsvifter? Disse ingeniørene vi har en avtale med kan vel vurdere dette.

Jeg vet det sies at det er naturlig avtrekk på badene i dag, men spesielt effektivt er det ikke.

Styrets innstilling
Dette forslaget henger sammen med Sak 7: "Rensing av Luftekanaler". Det er viktig å få oversikt over luftekanalene og hvilke tilkoblinger som evt. er gjort. Vår innstilling er å innhente tilbud på Sak 7 og dette forslaget i sammenheng og gjennomføre iht kostnadsrammen nevnt i Sak 7. Kostnadene tas fra vedlikeholdsfondet.

Forslag til vedtak: utføres i sammenheng med Sak 7

Forslag til vedtak:
Forslag godkjennes
✓ **Vedtatt.**

9. Parkeringsplass

Fremmet av: Hans Abrahamsen

Jeg ønsker å foreslå at vi etablerer en parkeringsplass i tillegg til det vi har i bakgården

Styrets innstilling
Det er allerede etablert 2 plasser i bakgården. En fast plass som leies ut og en roteringsplass. Hvis det stemmes for forslaget, slik at det blir 3 p-plasser i bakgården, så er Styrets innstilling at dette i første omgang blir en prøveordning.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Fast plass
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Roterings plass
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 3:
Nei til forslaget
✗ **Ikke vedtatt.**

10. Avvikling av vaskerom

Det er p.t. bare en bruker av vaskerommet. Vi forslår derfor å avvikle vaskerommet – dvs at når eksisterende utstyr går i stykker så blir det ikke erstattet.

Forslag til vedtak:
Vaskerommet avvikles.
✓ **Vedtatt.**

11. Orienteringssak: FJERNVARMEANLEGGET OG PLAN FOR VEDLIKEHOLD

Anlegget er gammelt, og det er ikke utført tilstrekkelig vedlikehold over tid.

Varmen som distribueres fra fyrrommet til de enkelte radiatorene ser ut til å fungere som forventet etter den kurven/innstillingene som Celsio har satt. Vi har ikke avdekket noe forskjeller mellom oppgangene iht dette. Dette var hovedhensikten med undersøkelsen som ble gjennomført i desember 2024. Vi er klar over at det pushes mindre varme ut enn for 2 år siden, da inntaksvarmen var ulovlig høy *) iht Celsio. Dette ser vi også på forbruket da sesongen 2022/2023 sammenlignet med 2023/2024 var ca. 50000kwh mindre i varmetap (totalforbruket varierer selvfølgelig iht sesong og temperatur).

Innspillene vi har fått går i hovedsak ut på at radiatorene ikke blir like varme som tidligere – og det stemmer, men de skal bli varmere etter som temperaturen ute synker. Dette har vi også sett skjer, selv om vinteren foreløpig ikke har vært spesielt kald.

Ventilen på radiatorene regulerer vannstrømmen inn. Dette påvirker hvor mye varme radiatoren avgir til rommet. Ventilen kan være manuelt justerbar eller koblet til en termostat for automatisk regulering. Noen av leilighetene har termostat på radiatorene, andre ikke. Enkelte radiatorer som ble sjekket hadde defekte ventiler. Hvis ventilen er fastlåst i lukket posisjon, kommer det ikke varme inn. Det kan også hende at noen deler av radiatoren blir varme, mens andre deler ikke.

For de som har termostat på radiatorene så er plasseringen av en termostat på en radiator viktig for å sikre nøyaktig temperaturregulering og effektiv oppvarming. Det er flere som har hyller over radiator/termostat eller at radiator/termostat er plassert i nisje eller innebygget noe som vil gjøre at termostaten ikke fungerer best mulig (termostaten tror det er varmere enn det er). En løsning er å fjerne termostaten slik at vannstrømmen vil stå konstant på maksimal varme, man kan skru på termostaten igjen når det blir varmere ute.

Flere av leilighetene som ble sjekket har for få radiatorer til å dekke varmebehovet og vil derfor bli anbefalt å installere alternative varmekilder.

Det er nattsenking på anlegget. Temperaturen senkes fra kl. 23 og økes kl. 06. Det blir en forsinkelse i når dette faktisk inntrer.

Konklusjonen er at varmen distribueres til radiatorene som forventet etter kurven (innstillingene til Celsio). Vi har imidlertid sett at enkelte har feil på ventiler / radiatorer eller plassering av termostat, eller har for få radiatorer til å dekke varmebehovet ift romstørrelse.

*) Når inntaksvarmen er for høy blir det økt slitasje på anlegget, det kan medføre temperaturspenninger i rør og varmeveksler – og ikke minst økt energiforbruk og høyere kostnader.

Vedlikeholdsplan for fjernvarmeanlegget:

- Rens av vannbåren varme (såpebehandling - før magnetisk vannbehandling). Dette for å fjerne partikler og avleiringer som har samlet seg i rørene og som reduserer gjennomstrømningen.
- Magnetisk vannbehandling. Vil i så fall bli installert etter rens i punktet over.
- Isolere med puter rundt ventiler (disse sys på bestilling fra et firma). Dette for å hindre varmetap.
- Smart fjernvarmestyring (KI) – pilot prosjekt pågår
- Sette stoppekran på luftepotte. Funksjonen til luftepotta er å fjerne luft fra systemet. Med en stoppeventil kan vi stenge av luftepotta og demontere den for vedlikehold eller utskifting uten å måtte tømme vannet fra hele anlegget
- Ekspansjonskar. Sette inn tappekran. På sikt vurdere bytte til automatisk ekspansjonskar. Ekspansjonskaret regulerer volumendringer i trykket grunnet temperaturforskjeller.
- Sirkulasjonspumpe til oppgangene, samt isolering av tappevann rør. Vi har oppdaget at det ikke er fungerende sirkulasjonspumper på tappevann (varmtvann). Dette forklarer at det tar sin tid å få varmt vann i springen/dusjen. Dette har vi fått tilbud på, men vil avvente pga. dette er en komfort sak og ikke kostnadsbesparende på sikt
- Innhente tilbud på bytte av radiatorer (kollektivt) – vurdere gamle vs nye radiatorer

Vi fortsetter nå og utover i neste periode med å innhente tilbud og jobbe videre på ovennevnte.

Forslag til vedtak:
Kun til orientering
✓ **Vedtatt.**

12. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans Abrahamsen
Kjersti Fuglseth
Birte Hjorth
Christian Ramm

Følgende stilte til valg:
Hans Abrahamsen
Kjersti Fuglseth
Birte Hjorth
Christian Ramm

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tove Lie

Følgende stilte til valg:
Tove Lie

Transaksjon 09222115557546770720 Signert AT

VEDTEKTER
FOR
AS LØVENSKIOLDSGATE 11

Siste endring 6. april 2011. Sist endret på generalforsamling 09.05.2017

§ 1 Formål
Aksjeselskapet Løvenksioldsgate 11 har som formål å eie og drive boligeiendommen Løvenkioldsgate 11 i Oslo. Forretningskommunen er Oslo.

§ 2 Aksjekapital
Aksjekapitalen er kr 112.000,- fordelt på 28 aksjer á kr 4.000,- fullt innbetalt.

§ 3 Aksjonær
Aksjonærer har rett til å leie en leilighet per aksje i selskapets eiendom. Før overdragelse av aksjebrev kan finne sted, må en ny aksjonær godkjennes av styret. Søknad om slik godkjennelse sendes styret skriftlig. En forutsetning for godkjennelse er at aksjonæren skal benytte leiligheten som egen bolig.
Bare fysiske personer kan eie en aksje i selskapet og ingen kan erverve mer enn en aksje/leilighet. Leiligheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for beboerne av de øvrige leiligheter.

§ 4 Fremleie
Fremleie kan ikke etableres før godkjennelse fra styret foreligger. Eier plikter å søke styret skriftlig (vedlagt fremleiekontrakt) før det foretas fremleie av leiligheten. Det skal opplyses hvem som skal bebo leiligheten, hvor lenge det skal leies ut, og om bakgrunnen for fremleie. Det skal samtidig opplyses om adresse og telefon for eier under fremeleitiden. Dersom eier bosetter seg langt fra Oslo, må det oppnevnes en fullmektig, som kan fungere som kontaktperson. Fullmektiges navn og adresse må oppgis. Eieren er ansvarlig for at hans/hennes leietagere(e) overholder de til enhver tid gjeldende regler for gårdsselskapet.
Styret kan godkjenne fremleie for maksimum 3 – tre – år av gangen.

§ 5 Styre
Selskapets interesser ivaretas av et styre med 3 medlemmer og 1 varamedlem, valgt for 1 år av gangen. Det bør fortrinnsvis velges et styremedlem fra hver oppgang. Minst 2 av styrets medlemmer må være aksjonærer. Styret velger selv sin formann. Selskapet forpliktes ved formannens underskrift sammen med et av styremedlemmene. Styret ansetter forretningsfører.

§ 6 Garasjer
Utleie av garasjene i Løvenskioldsgate 11 skal skje i henhold til regler spesifisert i eget vedlegg til disse vedtekter, og for øvrig i henhold til gjeldende retningslinjer fra generalforsamling eller styre. Garasjeleien fastsettes av styret.

§ 7 Vedlikehold

Aksjonær plikter å holde leiligheten i forsvarlig stand. Det legges særlig vekt på plikten til å sørge for at leilighetens røropplegg for varme, vann og avløp er i orden. Det samme gjelder det elektriske anlegget i leiligheten. Ved oppussing av bad skal alle

rør og slik tilknyttet badet vurderes skiftet ut, og badet skal istandsettes etter gjeldende våtromsnorm. Selskapet bidrar med et nærmere bestemt beløp, fastsatt av styret etter retningslinjer vedlagt vedtektene, som tilskudd til utskiftning av rør som er del av gårdens hovedrør. Aksjeselskapet har ansvar for vedlikehold og istandsetting av fellesareal ute og inne, felles rør, ledninger og kanaler. Plan for vedlikehold, reparasjon og utskiftning av installasjoner i tilknytning til eiendommens varmesystem, elektriske anlegg, vannsystem og kloakkanlegg er spesifisert i retningslinjer som vedlegg til vedtektene. Aksjeselskapets og aksjonærenes rettigheter og plikter følger for øvrig Lov om aksjeselskaper, samt Lov om burettslag §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

Ved større oppussing hvor det er tenkt endret plassering av våtrom/ kjøkken eller endring av vegger skal dette godkjennes av styret og det må fremlegges forslag fra autoriserte fagfolk (rørlegger, arkitekt) slik at det kan dokumenteres at det ikke endrer effektiv struktur i vann og avløp eller bærestruktur.

Eksisterende /originale luftekanaler må ikke tildekkes.

§ 8. Fellesarealer

Alle fellesarealer, herunder alle uteareraler og boder er selskapets felles eiendom. Enkeltleiligheter kan ikke gis eksklusive bruks- eller eiendomsretter til deler av fellesarealene. Fellesarealene har ulike funksjoner. Egne retningslinjer for funksjon, bruk og vedlikehold av eiendommens fellesanlegg spesifiseres i eget vedlegg til vedtektene. Retningslinjene er nedfelt i 1) Husordensregler, 2) Garasjer, 3) Hagearealer.

§ 9. Generalforsamling

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mai måned. Innkalling skal skje skriftlig, og senest 14 dager før generalforsamling avholdes. Styret plikter å varsle aksjonærene om tidspunkt for generalforsamling ved oppslag i hver oppgang innen 1 måned før generalforsamling avholdes. Det skal på samme oppslag også angis en frist for når saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen må være innmeldt til styret.

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende spørsmål behandles og avgjøres:

1. Styrets årsberetning
2. Resultatregnskap og balanse
3. Anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balansen. Spørsmål om utdeling av utbytte.
4. Valg av styre og fastsettelse av styremedlemmenes honorar.
5. Andre saker som etter lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.

§ 10. Stemmer

På generalforsamlingen har hver aksje én stemme. Fraværende kan la seg representere av fullmektig, eller ved fullmakt overlate sin stemme til en annen aksjonær. Fullmakten skal være skriftlig og datert, og angi hvilken generalforsamling den gjelder for. Ingen person kan ved fullmakt representere mer enn én annen aksjonær.

Oslo, 6. april 2011

Husordensregler for A/S Løvenskioldsgate 11

GENERELT

Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø. Beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Internkontrollforskriften av 6.12.1996 med endringer, m.m. er retningsgivende for gårdens arbeid med helse, miljø og sikkerhet.
Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelshavere eller brukere av eiendommen, jf. borettslagsloven § 5-11. Andelshaveren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans husstand og andre som han har gitt adgang til eiendommen. Styret skal varsles ved gjentatte brudd på husordensreglene.

1) Husordensregler

1.1 SØPPEL

Husholdningsavfall skal sorteres i henhold til Oslo kommunes anvisninger. Dette betyr bruk av grønn (matavfall) og blå (plastavfall) avfallspose. Begge skal knyttes med doble knuter og legges i hovedbeholder. Ren papp og rent papir legges i papirbeholderen. Store pappkartonger og esker skal brettes sammen før de legges i papirbeholderen. Brennbart og elektrisk avfall må ikke legges i gårdens beholdere. Det er ikke lov å hensette oppussingsavfall og annet privat avfall i søppelbodene.

1.2. VASKERIET

Før maskiner og andre hjelpemidler tas i bruk, skal enhver forvisse seg om at disse er i orden. Man skal straks melde fra til styret dersom feil eller uregelmessigheter blir oppdaget. Unnlatelse av dette, eller uforsiktig behandling av maskinene kan medføre erstatningsansvar. Etter bruk skal vaskemaskin og tørketrommel rengjøres, og alle vinduer lukkes. Døren til kjellergangen skal holdes lukket når maskinen benyttes. Det er ikke tillatt å bruke maskinen etter kl. 22.00. Alle som benytter vaskeriet forplikter seg til å følge den til enhver tid gjeldende instruks. Vaskerianlegget er kostbart, og maskinene må brukes med omtenksomhet. Når man forlater vaskeriet, skal lyset være slukket. Bruk av vaskemaskinen betales normalt ved et månedlig beløp. Nye aksjeeiere kontakter ved behov styret for informasjon.

1.3 TRAPPEOPPGANGER OG KORRIDORER

Beboere må selv påse at utgangsdører og dører mellom trappeoppgangene og kjeller/loft er låst. Barnevogner, møbler og annet som settes i trappeoppganger og korridorer, og som hindrer normal ferdsel, kan hindre sikker rømning av bygget ved brann. Barnevogner som er i daglig bruk settes under trappen ved inngangspartiene, men dynes og klær skal ikke ligge i vognene da dette utgjør en brannrisiko.

1.4 FASADE/VILLVIN

Aksjeselskapet v/styret har hovedansvaret for vedlikehold av fasade og beskjæring av villvin. Den enkelte beboer har likevel ansvar for å klippe villvinen rundt egne vinduer, og sørge for at den ikke sprenger seg inn mellom vinduskarmer/vindusbrett og murverk. Beboere som ikke føler seg i stand til selv å ivareta dette kan be om assistanse fra vaktmester.

1.5. KJELLER/ LOFT

Kjeller og loft må holdes i ordentlig stand. Det er ikke tillatt å sette gjenstander i fellesarealene. Når kjeller/ loft skal forlates, skal lys slukkes. Kjeller og loft er potensielle rømningsveier ved brann. Gjenstander som hensettes i fellesarealene kan hindre rømning. Alle beboere er ansvarlig for disse rømningsveiene. Hensetning av gjenstander som skal kastes skal merkes med navn og dato for fjerning. Slik hensetning skal avtales med styremedlemmet i den enkelte oppgang.

1.6 GÅRDSPLASS

Det er ikke tillatt å parkere i gårdsplassen for andre enn beboere som har fått tildelt parkeringsplass. Unntak gjelder for kortvarig parkering for av- og pålastning. Vask av bil er ikke tillatt. Ballspill er ikke tillatt på gårdsplassen.

1.7. MUSIKK OG RADIO/TV, OPPUSSING/VEDLIKEHOLDSARBEID.

Bruk av musikkanlegg og radio/TV må skje hensynsfullt, spesielt etter klokken 22.00. Det er ikke lov til å bruke vaskemaskin/oppvaskmaskin etter klokken 22.00 (som i vaskeriet). Støyende oppussingsarbeid skal ikke forekomme med mindre dette er varslet. Støyende oppussing/vedlikeholdsarbeid skal varsles ved å sette opp varsel på oppgangenes oppslagstavle. Det samme gjelder fester. Beboere som er plaget av støy skal selv ta kontakt med den som lager støyen. Ved gjentatte brudd på kapittel 1.7 skal styret varsles.
Alt støyende arbeid utover tidsrommet fra klokken 08:00-16:30 er forbudt uten dispensasjon fra styret. Støyende oppussingsarbeid skal unngås på lørdager så langt dette er praktisk mulig, og i hvert fall ikke uten varsel i god tid eller før klokken 10:00 og etter 16.00. For øvrig gjelder LOV-1995-02-24-12 om helligdager og helligdagsfred.

Alle aksjeeiere som utfører et arbeid i leiligheten sin skal oppgi en kontaktperson fra firmaet som har ansvaret når arbeidet varsles på Vibbo og på oppslag i alle tre oppganger.

Aksjeeier står juridisk og økonomisk ansvarlig for alt som forårsakes av arbeidene. Aksjeeier må være tilgjengelig og sørge for at husordensreglene overholdes.

Koden til hovedinngangsdørene skal ikke gis til håndverkerne eller andre som ikke er familie eller nære venner.

Oppussing skal varsles i god tid på oppgangenes oppslagstavler og på Vibbo. Tidsrom for arbeidet er viktig informasjon. Det samme er løpende informasjon hvis arbeidet tar lengre tid enn antatt. Ekstra støyende arbeid må presiseres i varslingene.

Det er viktig å tildekke luftekanaler under oppussing som medfører mye støv.

Aksjeeiere er pliktige til å bruke autoriserte fagfolk. Fellesarealet inne og ute skal ikke brukes til oppussingssøppel og lagring av materialer.

Hvis en aksjeeier mener det er nødvendig å bruke stillas må styret kontaktes i god tid. Det samme gjelder berørte beboere. Aksjeeier er ansvarlig for renhold i oppganger, heis og trapper i tiden arbeidet pågår. Heis kan bare benyttes til persontrafikk.

Styret kan kreve kontroll fra RIB av arbeider som har med bærestruktur, romfordeling, VVS og evt andre omfattende tiltak i leilighetene.

1.8 ERSTATNINGSANSVAR KAN BLI GJELDENDE MOT ENHVER SOM:

- Forlater vaskeriet eller tørkerom uten at anleggene er i orden.
- Forlater radiatorer helt avstengt for åpne vinduer om vinteren, eller på annen måte forårsaker forstyrrelse av fyringsanlegget.
- Forårsaker tilstopping av avløp fra vask eller bad, eller på annen måte forårsaker vannskade.
- Forøvrig forårsaker skade på gården.

2) GARASJER OG PARKERINGSPLASSER

2.1 GENERELT

- Garasje- og parkeringsplassene i Løvenskioldsgate 11 er felleseie, og disponeres av generalforsamlingen, som kan delegere myndighet til styret.
- Rett til leie av garasje eller parkeringsplass har kun aksjeeier, men garasjen eller parkeringsplassen kan også benyttes av aksjeeiers familie eller samboer, som bebor leiligheten.
- Garasje- eller parkeringsplassleie forutsetter at aksjeeier, eller eventuelt andre som nevnt i ovenstående punkt, benytter garasjen eller parkeringsplassen til å parkere husstandens bil.

2.2 VENTELISTE

- Kun aksjeeier har rett til å stå på venteliste for tildeling av garasje eller parkeringsplass.
- Styret har ansvar for at ventelisten oppdateres kontinuerlig, ved at nyanmeldte interessenter registreres fortløpende, med angivelse av når interesse er meldt skriftlig til styret, og ved at strykning foretas straks den

aktuelle personen ikke lenger har rett til å leie garasje eller parkeringsplass, eller stå på venteliste.
- Total leieperiode for garasjeplass/parkeringsplass, eller en kombinasjon av disse, er 3 år. Får beboer tildelt ett alternativ kan man beholde sin ansiennitet på ventelisten for det andre alternativet og eventuelt tildeles dette for det resterende av sin leieperiode hvis det blir tilgjengelig. Man kan også takke nei til ett alternativ og beholde sin ansiennitet på ventelisten for det andre alternativet. Dersom man får tildelt plass, har man ikke anledning til å få ny oppføring på ventelisten før leietiden er utløpt.

2.3 KONTRAKT

- Ved tildeling av garasje eller parkeringsplass kontakter den nye leietaker selv forretningsfører for signering av kontrakt. Beboer må selv bekoste eventuelt gebyr som påløper for administrasjon knyttet til dette.
- Dersom tildelt garasje eller parkeringsplass ikke benyttes, strykes den aktuelle aksjeeier fra ventelisten
- Leieforholdets totale varighet er tre år i overensstemmelse med gjeldende generalforsamlingsvedtak.
- Styret kan til enhver tid fastsette månedlig leie for garasje og parkeringsplass.

2.4 PARKERINGSPLASSER I BAKGÅRDEN

- Parkering kan kun skje innenfor avmerket område.
- Parkering skjer på beboers egen risiko.
- Dersom beboer er bortreist over en lenger periode, må beboere sørge for at noen kan flytte bilen dersom den skulle være til hinder i bakgården.
- Styret kan bestemme hvordan biler skal stå parkert for å besørge best mulig fremkommelighet og utnyttelse av arealet, for eksempel av bilen skal settes med fronten mot husveggen.
- Ved kjøring inn og ut av bakgården mellom kl. 22:00 og kl. 08:00 skal særskilt hensyn utvises.
- Bilen skal ikke gå på tomgang.

3) HAGEAREALER

3.1 FUNKSJON

Hagearealene skal ha en estetisk funksjon for gården. Hagearealer, vegetasjon og inngjerding skal være pent opparbeidet og vedlikeholdt i tråd med hageplan. Ved opparbeiding og bruk av hagearealene skal det tas spesielt hensyn til de leiligheter som støter direkte til aktuelle areal. I tillegg til den estetiske funksjon, bør også forhagene ha en skjermende funksjon.

3.2 LEILIGHETER MED HAGEUTGANG

Beboere av leilighetene med direkte utgang til hageareal, kan ha en tilgang til de tilstøtende hagearealene. Dette anses som en tålt bruk av aktuelle areal. Selskapet gir ikke noen en omsettelig eksklusiv eiendoms- eller bruksrett til forhagene. Beboere må ta hensyn til fellesskapets interesser ved utnyttelse av sin utgang til disse arealene.

3.3 BRUK AV HAGEPLASS

Bruk av hagearealene skal ikke være til sjenanse for beboere i tilstøtende leiligheter så vel som øvrige leiligheter. Bruk av nærmere avgrenset felles, møblerte hageplass på sørsiden av C-oppgangen skal skje i tråd med husordensreglene. Det understrekes særlig husordensreglenes bestemmelser om ro og orden. Bruk av hageplassen til sammenkomster/selskaper etc. kan kun skje ved reservasjon av dato/tid til styret. Reservasjon bør skje med tre dagers frist. Grilling med kull i forhagene er ikke tillatt. Unntaket er felles arrangement i gårdens regi. Etter bruk skal alle private eiendeler, søppel etc. vare fjernet.

4) VANN, AVLØP, VARME OG ELEKTRISKE ANLEGG

4.1 VANN OG AVLØP

Ansvar for vedlikehold/utskiftning av vann- og avløpsrør i leiligheten påhviler fullt og helt den respektive aksjonær. Sluk i bad må renses minst en gang årlig.
Aksjeselskapet har ansvar for vedlikehold og utskiftning av alle rørsystemer utenfor leilighetene. Aksjonær har ansvar for å besørge reparasjon av skader/lekkasjer på gårdens soilrør og vannrør som går gjennom leiligheten når skaden er forårsaket av aksjonær/beboer. Aksjonær er generelt ansvarlig for å dekke reparasjon av skader på alle rør i leiligheten. Ved utskiftning som følge av oppgradering av våtrom mv. dekker gårdsselskapet utgiftene til utskiftning av de gjennomgående rørene (se nedenfor).

4.2 UTSKIFTNING

Ved oppussing av bad, toalett og kjøkken er aksjonær pliktig til å foreta nødvendig utskiftning av alle gamle rør og sluk. Aksjeselskapet dekker utskiftningen av de gjennomgående vann og avløpsrørene forutsatt at kostnad og omfang er avklart med styret på forhånd. Aksjonær dekker selv utskiftning av rørene fra respektive forgreiningspunkt. Generelt skal bad oppgraderes til å tilfredsstille gjeldende våtroms norm.

4.3 STOPPEKRANER

Aksjonær bør besørge installasjon av stoppekraner i forgreiningene mellom hoved vannrørene og rør til bad, toalett og kjøkken, med egne stoppekraner til uttak for oppvask- og vaskemaskin.

Oppdatert 13.mai.2024

4.4 VARMEANLEGG

Vedlikehold/utskiftning av varmeradiatorer er aksjonærs ansvar. Utskiftning av radiatorer skal skje om sommeren, når sentralfyringsanlegget er ute av drift. Det bør installeres stoppekraner ved forgreiningsledd fra gjennomgående sentralfyrrør til den enkelte radiator ved utskiftning av radiator.

4.5 ELEKTRISK ANLEGG

Elektriske ledninger til og med leilighetens sikrings boks er aksjonærs ansvar. Aksjonær er ansvarlig for at det elektriske anlegget i leiligheten er i orden.
Jordfeilbryter bør være installert i leiligheten. Aksjonær er ansvarlig for å dekke reparasjoner av det elektriske anlegget frem til og med sikrings boks i leiligheten.

5. BRANNVERN

5.1 BRANNSLUKNINGSAPPARAT/BRANNVARSLER

Enhver beboer og aksjeeier er ansvarlig for å følge Forskrift om brannforebyggende tiltak av 26.06.2002 med endringer. Dette innebærer blant annet at alle leiligheter skal ha minst en brannvarsler (optisk type) og et brannslukningsapparat på 6 kilo. Brannslukningsapparatet må ettersees hvert 5. år. Aksjeeier er selv ansvarlig for å anskaffe og vedlikeholde brannslukning – og varslingsutstyr.

5.2 GRILLING

Grilling på balkong er kun tillatt med elektrisk grill og må skje slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige sameierne.

6. HEIS

Heis er installert for frakt av personer og skal ikke benyttes til flytting av gods f.eks. under inn/-utflytting eller oppussing da dette kan blokkere døren og føre til heisstans. Ved behov for utrykning ved feil bruk av heis vil påløpte kostnader belastes den aksjeeier som er ansvarlig for stoppen.

Heisstans, foruten om noen står fast inne i heisen, kan kun meldes inn av styret til heisleverandør.

Presisering av punkt 1.7 er vedtatt på ordinær generalforsamling 13.mai.2024

Løvenskjoldsgt. 11.

J nr. 1956/1931.

Våningshus.

Blankett nr. 683.
Eids. Andvord, Oslo.

Skjema nr. 1.

1. V.2

BYGNINGSCHEFEN
31. 1956
OSLO

Bygge-anmeldelse.

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

Anmeldelsen innsendes gjennem bygningskontrollen.

J.nr.

Til

bygningschefen.

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

matr.-nr. 11 til Løvenskjoldsgate.

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

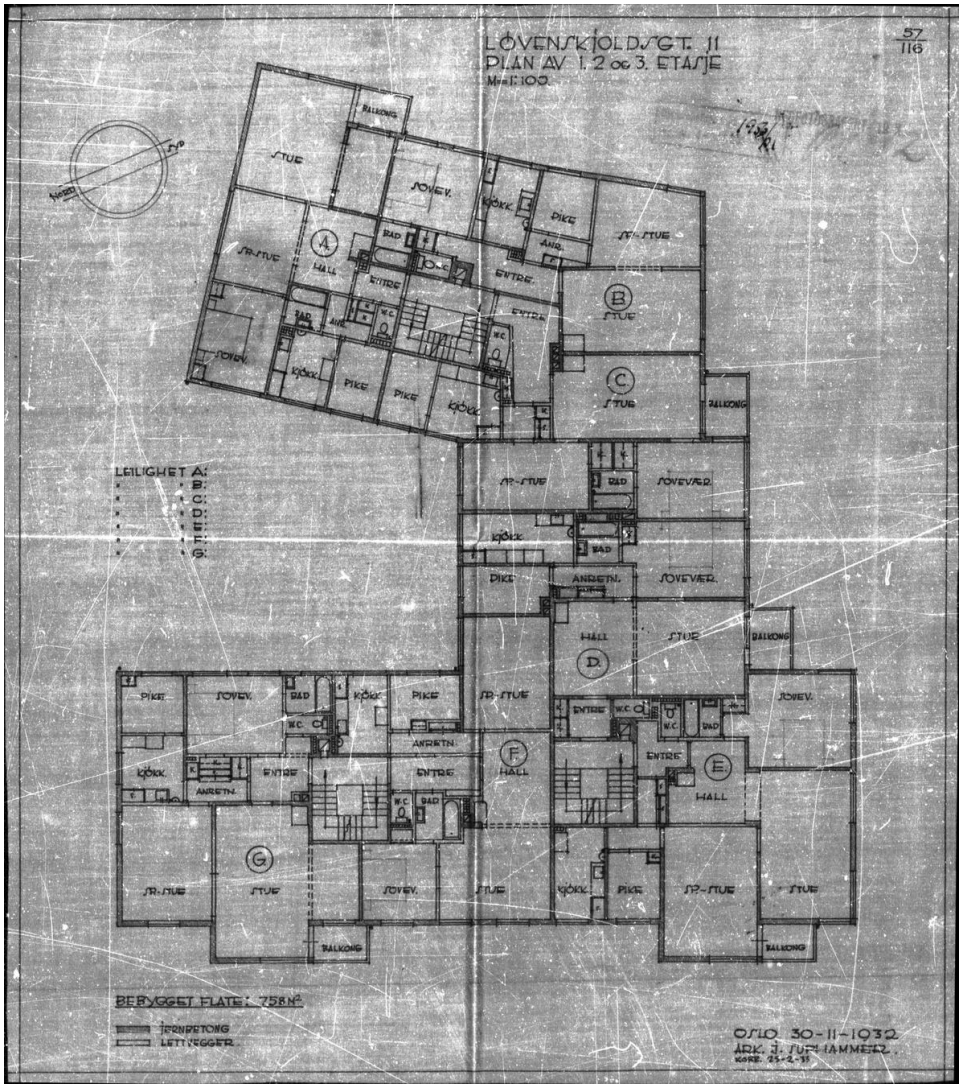
2. Arbeidets art og rummenes anvendelse. Våningshus
For våningshus opgis: Antall leiligheter ialt: 26 leiligheter
hvorav på 2 vær., ~~kjøkk.~~ thekjøkk., bad/dusch 1 på 4 vær., kjøkk./~~thekjøkk.~~, bad/dusch 9
— på 3 vær., ~~kjøkk.~~ ~~thekjøkk.~~, bad/~~dusch~~ 6 på 5 vær., ~~kjøkk.~~/~~thekjøkk.~~, bad/dusch 10
Antall butikker: 0 Antall garasjer: 0 Antall enkeltværelser: 0

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

4. Beskrivelse over grunnens beskaffenhet og bæreevne, om nødvendig med grunnundersøkelse § 60 ¹. Fjell i dagen.

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

6. Isolasjon §§ 81 og 105. Vanlig


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

088

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[1] *68 30 40 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

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

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

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

Ansvarshavende
Tømrer Klaus Kromann
Høybråtenveien 25 G
1055 OSLO 10

THE/tfn
Dato 6.april 1990

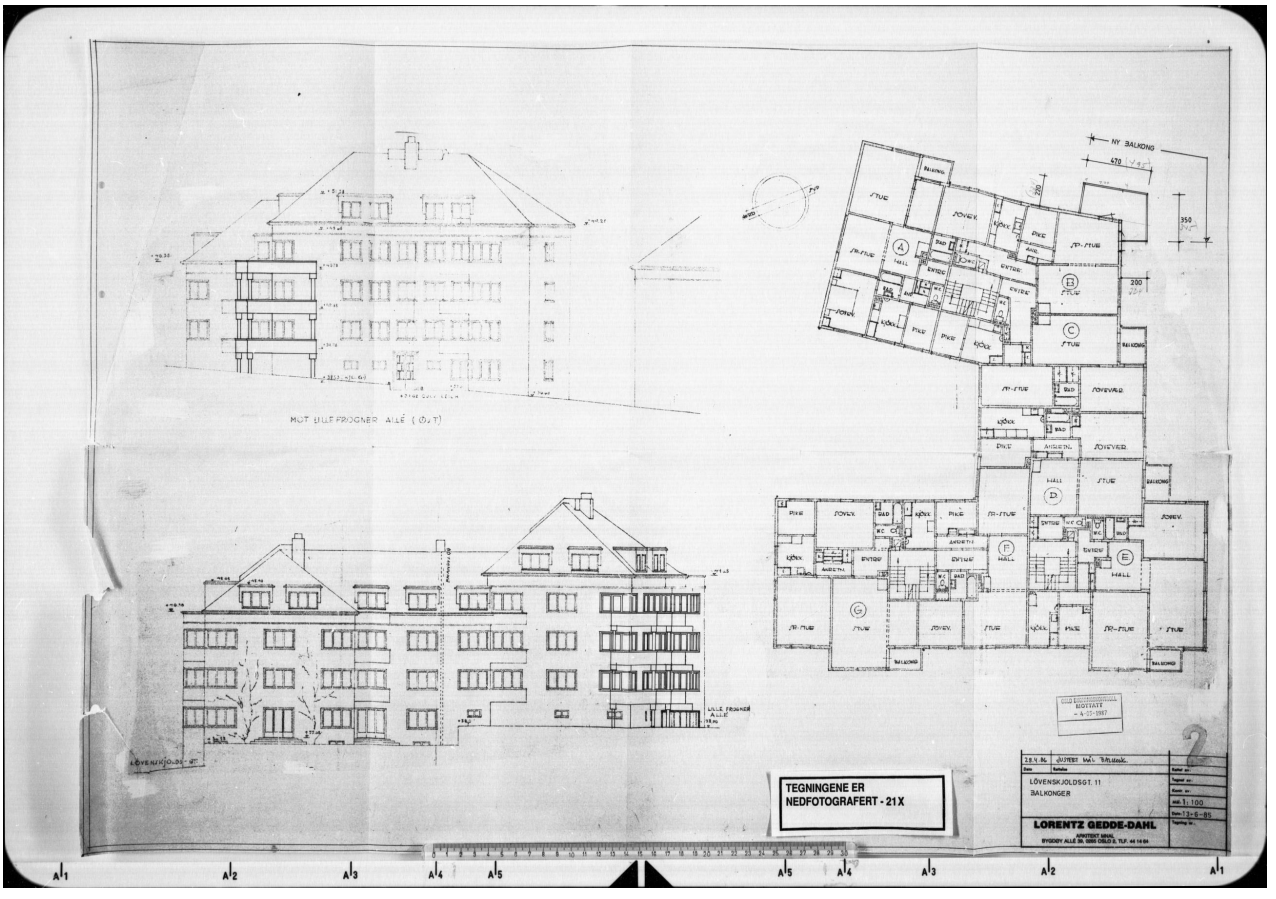
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

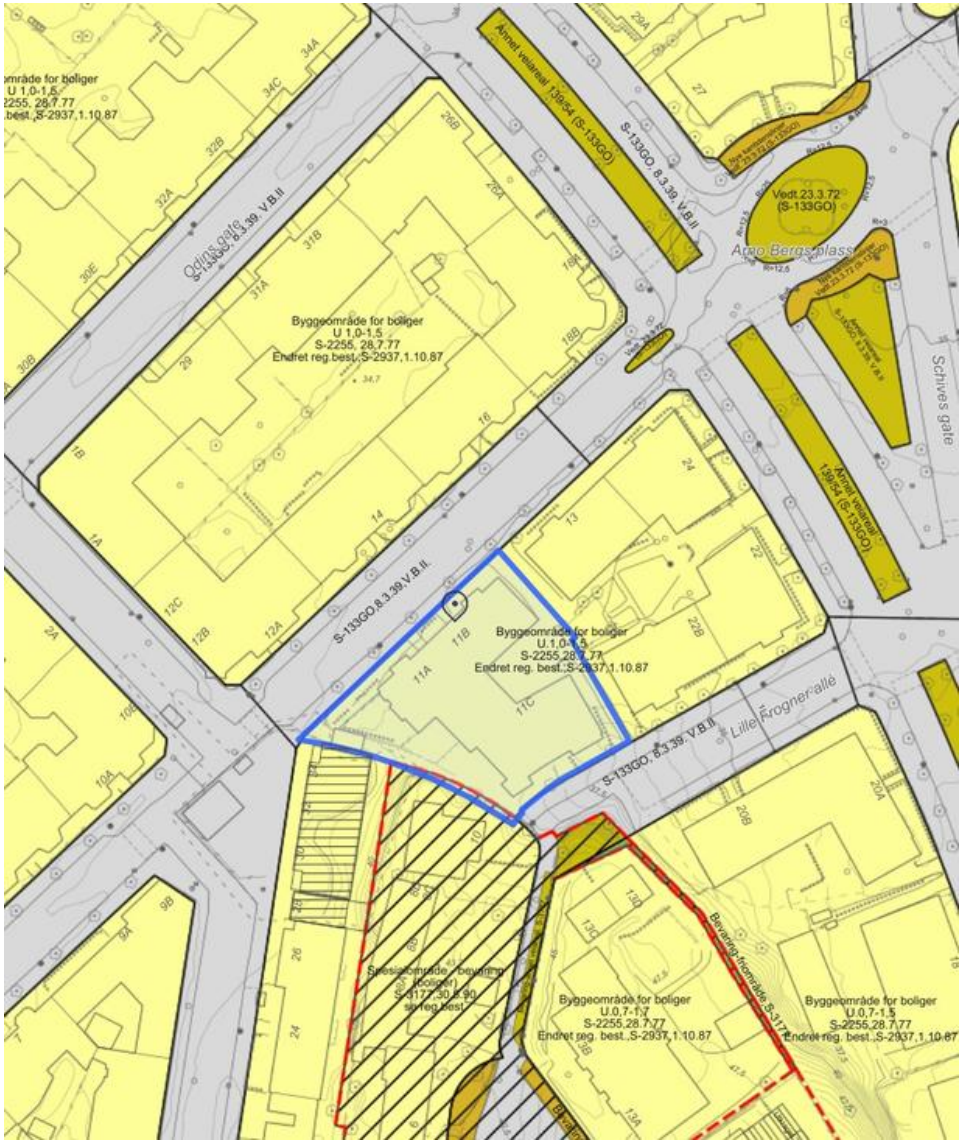
For bygningssjefen

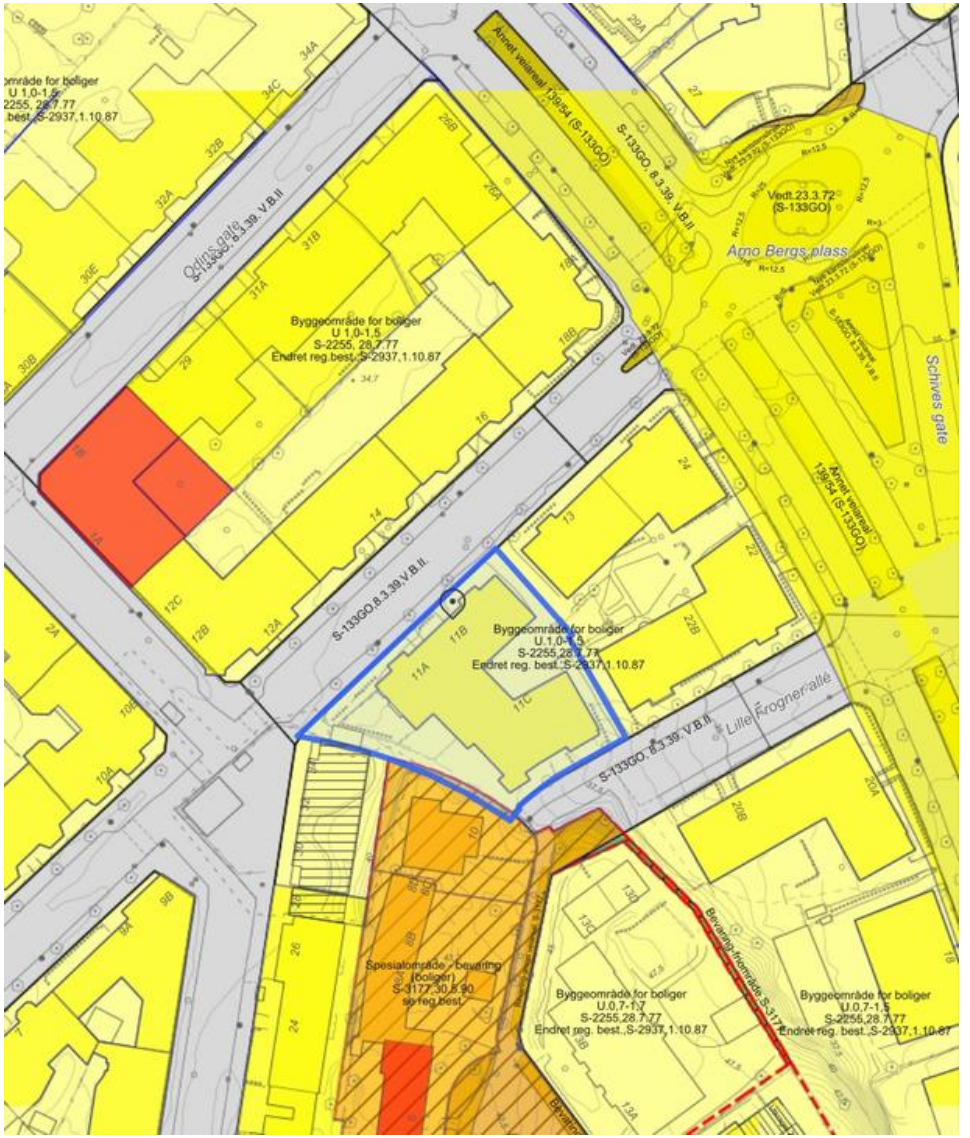
Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

SKI. C-16. ANDVORD


MOT LILLEFROGNER ALLÉ (Ø,T)
LØVENSKJOLDSGT.
LILLE FROGNER ALLÉ
NY BALKONG
470
350
200
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21X
LØVENSKJOLDSGT. 11
BALKONGER
LORENTZ GEDDE-DAHL
A/1
A/2
A/3
A/4
A/5


Byggeområde for boliger
U 1,0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg best.,S-2937,1.10.87
S-133GO 8.3.39, V.B.II
Arnet veiareal 139/54 (S-133GO)
Vedt.23.3.72 (S-133GO)
Arno Bergsplass
Schives gate
Lille Frognerallé
Byggeområde for boliger
U.0,7-1.7
S-2255,28.7.77
Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
Bevaring hjemmelområde S-3177
Byggeområde for boliger
U.0,7-1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best.,S-2937,1.10.87


Område for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Arnet veganal 139/54 (S-133GO)
S-133GO, 8.3.39, V.B.II
Vedt.23.3.72
(S-133GO)
Arno Bergs plass
Schives gate
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Lille Frognerallé
Spesialområde - bevaring
(boliger)
S-3177,30.8.90
se reg.best.
Bevaring-Område S-3177
Byggeområde for boliger
U.0.7-1.7
S-2255,28.7.77
Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U.0.7-1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best.,S-2937,1.10.87

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2255

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

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

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

Saken består av 3 side(r) inkludert denne.

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **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: 14-0687/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Løvenskiolds gate 11B 0260 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 585 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no