PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

LØVENSKIOLDS GATE 4

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Løvenskiolds gate 4, 0263 OSLO
OSLO kommune
gnr. 212, bnr. 578, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 04.06.2025 **Rapportdato:** 08.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20084-3269 **Referansenummer:** QZ5406

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Stavern Taksering as

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

Rapportansvarlig

Rune Larsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@staverntaksering.no

994 09 100

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Beskrivelse av eiendommen

Påkostet og eksklusiv leilighet i klassisk bygård bygget i mur med an fasade av dekorativt pusset mur.
Boligen holder god standard med bl.a. bad med varme, og opplegg for vaskemaskin. Parkett på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold.
Utgang fra stue til sørøst vendt balkong. Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og frittstående hvitevarer. Boligen har avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1899

UTVENDIG Gå til side

Sidehengslet og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass.
Malt ytterdør med sikkerhetslås og malt balkongdør i tre med glass.
Eldre gangdør ut baktrappen.

Balkong av stål med tredekke, rekkverk av stål. Balkong ligger vendt mot sørvest.
Treverk er værslitt på gulv.
Balkong av betong med flis, rekkverk av mur. Balkong ligger vendt mot sørøst.
Stedvis bom i flis på gulv.
Rekkverk er for lavt på begge balkongene.

Tilstands analyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget er ikke fremlagt. I følge NS 3600 pkt 24 skal dette opplyses om og gis en TG2. Det er sameiets styre sitt ansvar at det foreligger en vedlikeholdsplan. Lov om burettslag (burettslagslova) sier i § 5-17 at styret har ansvar for "vedlikehald av eiendommen".
Styret har derfor et juridisk ansvar for å sørge for forsvarlig forvaltning, som inkluderer planlagt vedlikehold.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av parkett, flis på bad og i gang.
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.
Himlinger har overflater av malte plater.
Overflater er i generelt od stand med forventet slitasje.
Det er bom i flis på kjøkken.
Vindu foringer er stedvis oppsprukket.
Parkett har slitasje, hakk og riper.
Overflater fungerer med dagens tilstand og har normal bruksslitasje, det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater.

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Det ble målt 25mm skjevhet i hele rommet og 10mm på 2m i gangen.
Kjøkken har kun mindre skjevhet 1cm i hele rommet.
Det er målt i kjøkken og gang.
Det er svikt og knirk i gang gulvet.
Skjevheter som ble funnet ved stikkprøver indikerer at det kan være skjeve gulv også andre steder i leiligheten.

Ifølge NGU sitt aktsomhet kart ligger eiendommen i sikkert området med tanke på radonholdig grunn.
Leiligheten ligger minimum 3.etasjeer over bakkenivå. Radon målinger er ikke påkrevd men anbefales.

Boligen har vedovn og peis med innsats. Jeg forutsetter at pipen er rehabilitert i nyere tid alder tatt i betraktning..

Boligen har malte profilerte innvendige dører, dører i bra stand men går stedvis tregt i karmer, dør klinger og låskasser har slitasje og noe slark.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og vegg hengt toalett.
Badet har fall 1-200 og stedvis flatt gulv md opp kant ved dører, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 3.0cm.
Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekk til felles anlegg, til luft under døren.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom entre og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, frittstående hvitevarer som oppvaskmaskin og komfyr. Det er ikke montert automatisk vann stopper, det var ikke et krav i byggeåret men bør monteres for å forhindre større vannskader.
Hvitevarer er ikke vurdert.
Kjøkkenventillator montert i overskap med kanal til yttervegg

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

Avtrekk i fra kjøkken og bad, til luft via vinduer som kan åpnes.

Varmtvannstank på ca.120 liter plassert i tak over bad.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Det foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider i 2021.
Tidligere arbeider mangler dokumentasjon og derfor TG2 og anbefaling om el kontroll.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har brannalarm og brannslokker.
Utstyr er ikke testet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

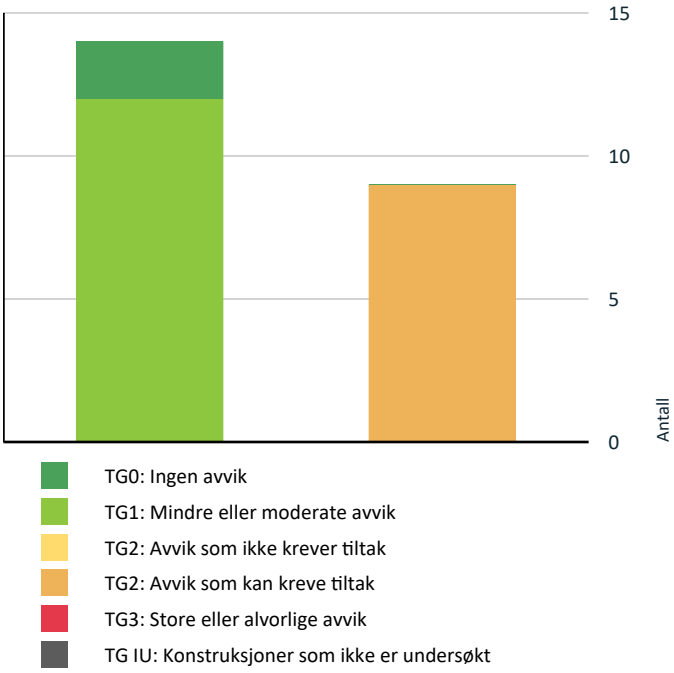
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dør i mellom dagligstuen og soverom er tettet igjen. Deler av stue er nå balkong. Planløsning på bad er endret. Vegg på innsiden av dør til kjøkken inngang er fjernet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er avvik:

Det er svikt og knirk i gangen.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Det foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider i 2021.
Tidligere arbeider mangler dokumentasjon og derfor TG2 og anbefaling om el kontroll.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

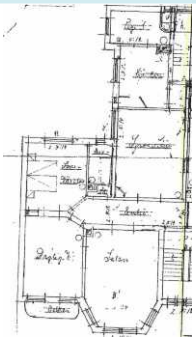
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1899

Kommentar

Anvendelse
Benyttes som bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Sidehengslet og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass.



TG 1 Dører

Malt ytterdør med sikkerhetslås og malt balkongdør i tre med glass.
Eldre gangdør ut baktrappen.





Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong av stål med tredekke, rekkverk av stål. Balkong ligger vendt mot sørvest.
Treverk er værslitt på gulv.
Balkong av betong med flis, rekkverk av mur. Balkong ligger vendt mot sørøst.
Stedvis bom i flis på gulv.
Rekkverk er for lavt på begge balkongene.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.





TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstands analyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget er ikke fremlagt. I følge NS 3600 pkt 24 skal dette opplyses om og gis en TG2. Det er sameiets styre sitt ansvar at det foreligger en vedlikeholdsplan. Lov om burettslag (burettslagslova) sier i § 5-17 at styret har ansvar for "vedlikehald av eiendommen".
Styret har derfor et juridisk ansvar for å sørge for forsvarlig forvaltning, som inkluderer planlagt vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv har overflater av parkett, flis på bad og i gang.
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.
Himlinger har overflater av malte plater.
Overflater er i generelt od stand med forventet slitasje.
Det er bom i flis på kjøkken.
Vindu foringer er stedvis oppsprukket.
Parkett har slitasje, hakk og riper.
Overflater fungerer med dagens tilstand og har normal bruksslitasje, det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Det ble målt 25mm skjevhet i hele rommet og 10mm på 2m i gangen.

Tilstandsrapport

Kjøkken har kun mindre skjevhet 1cm i hele rommet.
Det er målt i kjøkken og gang.
Det er svikt og knirk i gang gulvet.
Skjevheter som ble funnet ved stikkprøver indikerer at det kan være skjeve gulv også andre steder i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

Det er svikt og knirk i gangen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• Tiltak:

TG 0 Radon

Ifølge NGU sitt aktsomhet kart ligger eiendommen i sikkert området med tanke på radonholdig grunn.
Leiligheten ligger minimum 3.etasjeer over bakkenivå. Radon målinger er ikke påkrevd men anbefales.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har vedovn og peis med innsats. Jeg forutsetter at pipen er rehabilitert i nyere tid alder tatt i betraktning..





TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte profilerte innvendige dører, dører i bra stand men går stedvis tregt i karmer, dør klinger og låskasser har slitasje og noe slark.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og vegg hengt toalett.
Badet har fall 1-200 og stedvis flatt gulv md opp kant ved dører, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 3.0cm. Membran er synlig i sluket.
Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekk til felles anlegg, til luft under døren.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte plater i tak, overflater er i god stand.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varme.
Badet har fall 1-200 og stedvis flatt, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 3,0cm.
Da det er registrert flatt gulv kan det på grunn av toleranse klasse for ferdig flislagt flate og standardens krav til overflater og produksjon av fliser stedvis forekomme mot fall.
Vi tar forbehold om at vi ikke får målt fall eller observert skader under vaskemaskin.
Det er stedvis bom(hulrom under flis)

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er ventilasjon via felles anlegg, til luft under døren.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

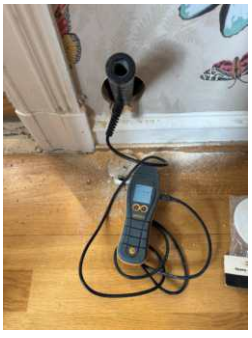


ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom entre og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l



Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, frittstående hvitevarer som oppvaskmaskin og komfyr. Det er ikke montert automatisk vann stopper, det var ikke et krav i byggeåret men bør monteres for å forhindre større vannskader.
Hvitevarer er ikke vurdert.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventillator montert i overskap med kanal til yttervegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk i fra kjøkken og bad, til luft via vinduer som kan åpnes.

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

Tilstandsrapport

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca.120 liter plassert i tak over bad.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Det foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider i 2021.
Tidligere arbeider mangler dokumentasjon og derfor TG2 og anbefaling om el kontroll.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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.
   Ukjent

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

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

   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?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis TG2 og anbefaling om el kontroll.
    Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg.
    Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av 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.

Boligen har brannalarm og brannslokker.
Utstyr er ikke testet.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

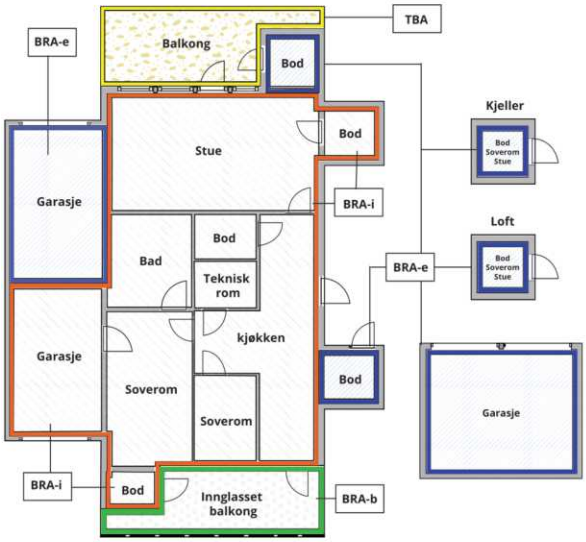
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	136	18		154	12
SUM	**136**	**18**			**12**
SUM BRA	**154**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, Soverom, Kjøkken, Entré, Soverom 2, Stue, Spisestue, Dagligstue	Bod i kjelleren	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen har sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Bod i kjelleren på 18m2 er medtatt som BRA-e etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.
Utvendig balkonger er medtatt som TBA

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Eiendommen er vanskelig nøyaktig med vanlige metoder, på grunn av utforming og planløsning innenfor toleranse krav 2% med bruk av lasermåler mm. Vi opplyser herved at areal målinger er usikre og trolig ikke innenfor toleranse krav på 2% og at det anbefales å bruke eksternt firma som bruker sikrere metoder. Om rekvirent allikevel velger å bruke våre målinger uten å kvalitet sikre arealmålinger ifølge våre anbefalinger med ekstern leverandør, fraskriver vi oss ethvert ansvar for riktigheten av målingene. I slike tilfeller anbefaler vi bruk av Romly as med 3D laserskanning. 3D skanning bestilles på hei@romly.no og betales av rekvirent/huseier direkte.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Dør i mellom dagligstuen og soverom er tettet igjen. Deler av stue er nå balkong. Planløsning på bad er endret. Vegg på innsiden av dør til kjøkken inngang er fjernet.

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: 2021:
Totalrenovasjon av bad.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyde i stue:325cm

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	136	18

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2025	Rune Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	578		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Løvenskiolds gate 4

Hjemmelshaver
Leikvoll Atle, Vetaas Iren

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i en klassisk bygård på beste Frogner. En meget attraktiv beliggenhet med "alt" av servicetilbud og fasiliteter innen kort avstand. Fra Løvenskiolds gate er det gåavstand til Frognerparken og Slottsparken hvor man kan nyte late dager året rundt. Frognerparken er ypperlig for en gå- eller joggetur. I nærheten ligger også de populære handlegatene Bogstadveien, Karl Johan og Bygdøy Allé med sine eksklusive spesial- og delikatesseforretninger. Det er også kort vei til treningssenter. Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet med trikkeholdeplass på Elisenberg (rett rundt hjørnet) som tar deg i retning Majorstuen og sentrum. Et par minutters gang til Frogner kirke i Bygdøy Allè, med bussforbindelser til blant annet sentrum, Skøyen, Lysaker og Fornebu.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Hammersborggata til Calmeyers gate. Sving til høyre og inn på Calmeyers gate. Ta Maridalsveien og Waldemar Thranes gate til Dalsbergstien i Sankt Hanshaugen. Ta Bislettgata til Pilestredet. I rundkjøringen: Ta 5. avkjøring ut på Pilestredet. Fortsett på Josefines gate. Kjør til Løvenskiolds gate i Frogner

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

År
2005

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	03.06.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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

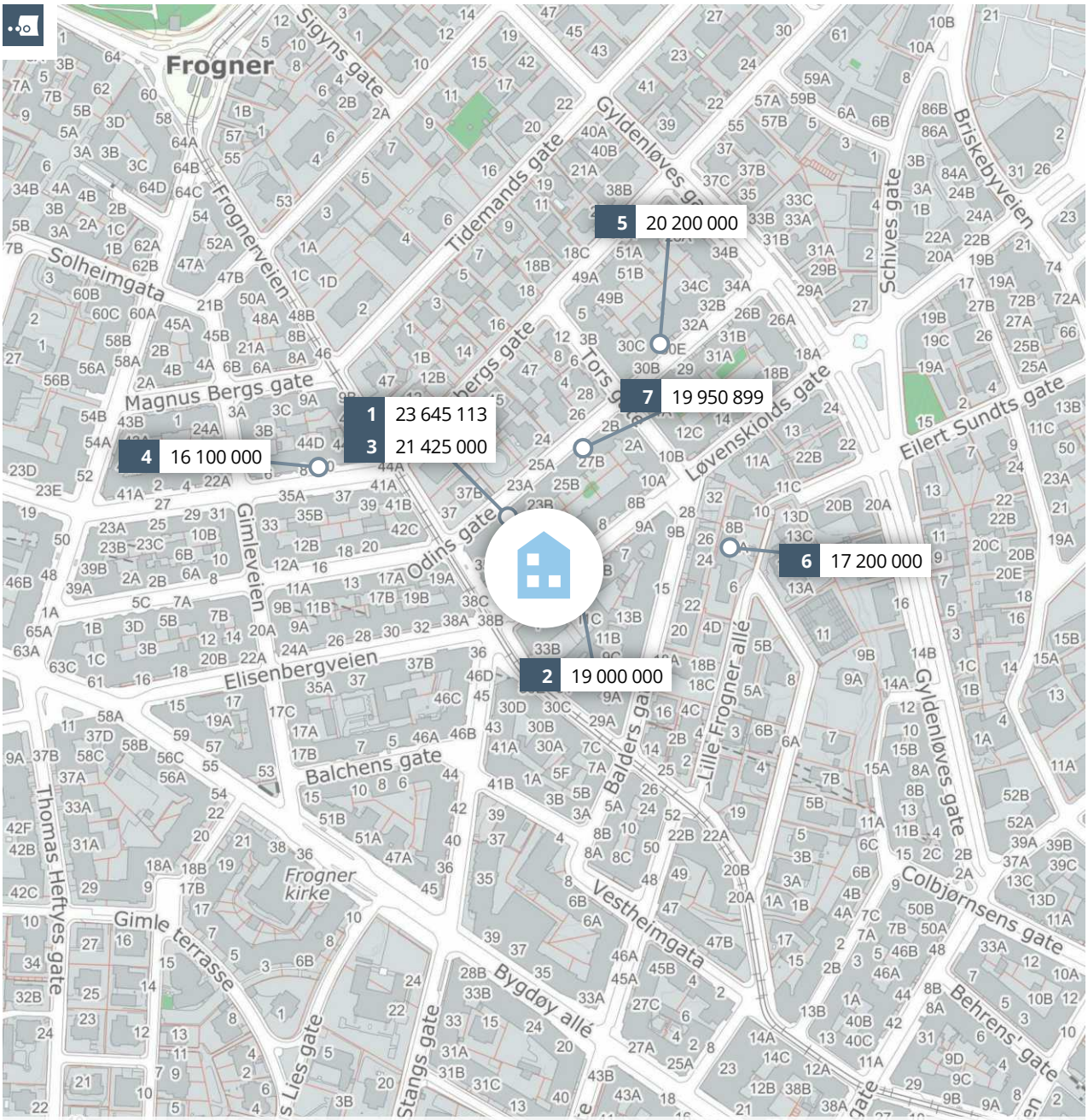
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/QZ5406

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



Meglers verdivurdering

LØVENSKIOLDS GATE 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 12.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Fredrik Martinsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Løvenskiolds gate 4, 0263 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1899

GNR 212 BNR 578 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FROGNER RODE 11

Verdivurdert til

14 500 000

-	14 500 000	106 618
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	136 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1899

Fellesutgifter	5 330
Formue	17 786
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Odins gate 21 149 m² 1914 2. etg 3 sov	16.09.2024	24 600 000	**23 500 000**	145 113	23 645 113	**158 692**
2 Løvenskiolds gate 6 130 m² 1902 5. etg 2 sov	30.10.2024	19 500 000	**19 000 000**	0	19 000 000	**146 154**
3 Odins gate 21 146 m² 1914 4. etg 3 sov	13.05.2025	22 500 000	**21 250 000**	175 000	21 425 000	**146 747**
4 Eckersbergs gate 10 120 m² 1898 3. etg 2 sov	21.10.2024	16 500 000	**16 100 000**	0	16 100 000	**134 167**
5 Odins gate 30 E 150 m² 1913 2. etg 3 sov	13.05.2025	19 800 000	**20 200 000**	0	20 200 000	**134 667**
6 Lille Frogner allé 8 A 126 m² 1923 1. etg 4 sov	20.05.2025	17 500 000	**17 200 000**	0	17 200 000	**136 508**
7 Odins gate 27 A 154 m² 1913 4. etg 2 sov	18.03.2025	21 000 000	**19 800 000**	150 899	19 950 899	**129 551**

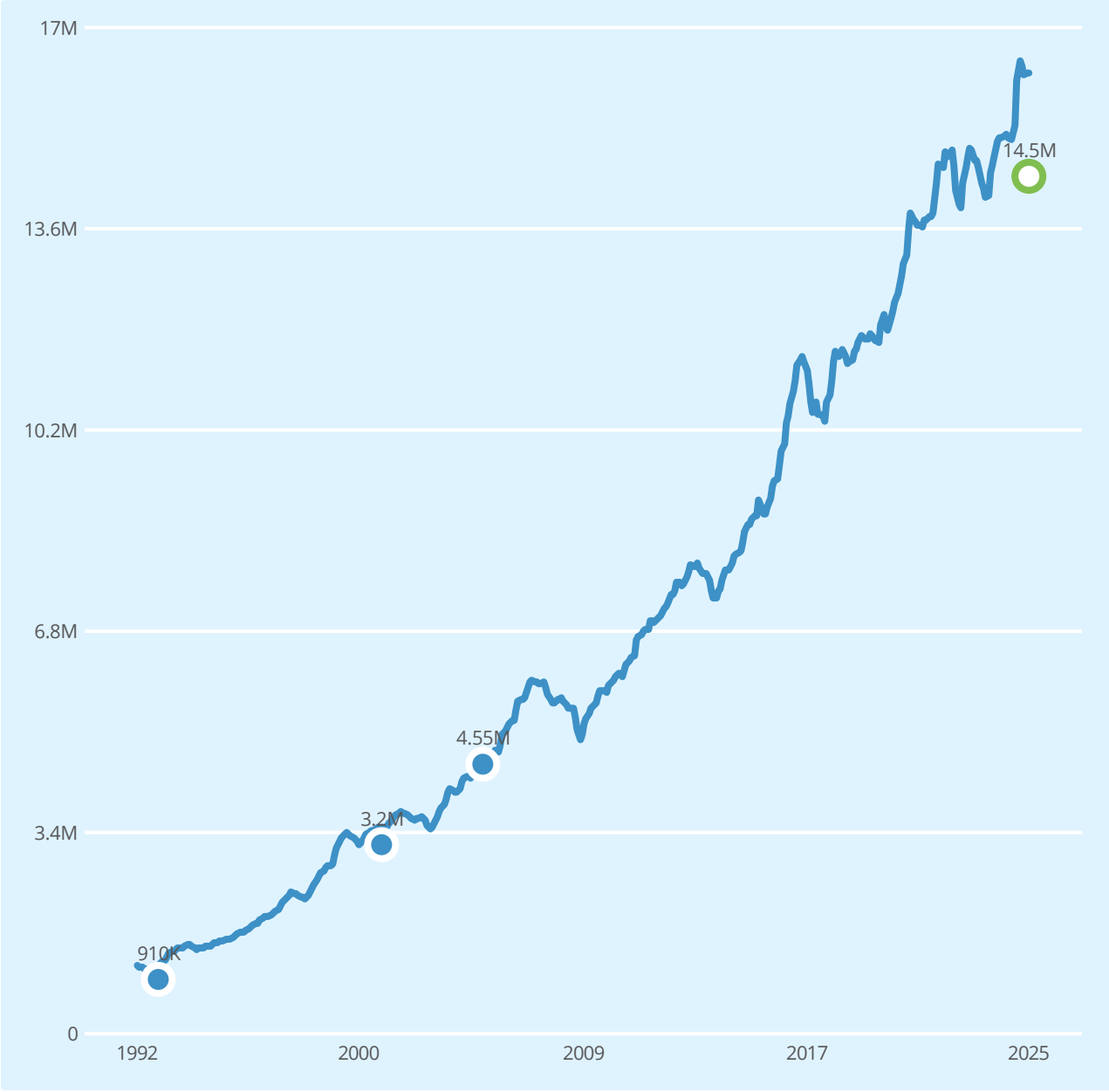
Innholdsrik leilighet med 2 balkonger i en attraktiv gate på Frogner. Gjennomgående god standard. Nyoppusset fasade i 2025.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.04.2005	02.05.2005	04.08.2005	3 990 000	4 550 000	302	4 550 302	1
13.09.2001	24.09.2001	05.11.2001	2 900 000	3 200 000	302	3 200 302	
28.06.1993		28.06.1993	-	910 000	-	910 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Verdien vi tenker er riktig i dagens marked.

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 11 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

26
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 11 grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

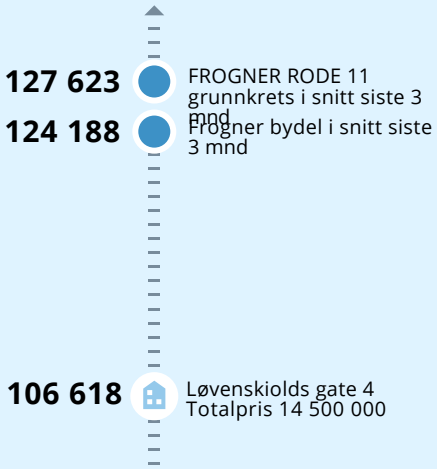


Solgt i snitt i løpet av

38
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250290

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Iren Vetaas	Atle Leikvoll

Gateadresse
Løvenskiolds gate 4

Poststed	Postnr
OSLO	0263

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Sparebank1

Polise/avtalenr.: 305224

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250290

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Renovering bad

Arbeid utført av: Søstrene Amundsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takstmann har fått dokumentasjon

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se over

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250290

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Strid om disposisjonsrett til (deler) av loft har pågått i flere tiår.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Strid om disposisjonsrett til (deler av) loft har pågått i flere tiår.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250290

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250290

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Iren Vetaas	acdd6488259eeffc07480 92541060d8ba60f7b3c	04.06.2025 14:33:42 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Atle Leikvoll	1ddb9c9d99e4c862911f6 dc3883b9568ff41cafb	04.06.2025 14:29:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250290

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

NORIAN

Privatmegleren Bærum AS
Gamle Drammensvei 40
1369STABEKK

Deres ref.: 7250290
Vår ref.: 038-1-07/8929
Dato: 08.06.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Løvenskiolds Gate 4.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Løvenskiolds Gate 4**
Organisasjonsnummer:	971277408
Gårds- og bruksnummer:	212 / 578
Seksjons-/andelsnummer:	07
Adresse:	Løvenskiolds gate 4, 0263 OSLO
Eier/medeier:	Leikvoll, Atle Vetaas, Iren

FELLESKOSTNADER

Telenor Bredbånd	300,00
Felleskostnader	5 030,00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 5 330,00**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	**kr. 999**
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 17 786

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	DNB Bank ASA Særfordelt lån
Lånenummer:	1212.04.81302
Rest lånebeløp:	73 707,23
Innfrielsesdato:	01.06.2031
Gjeldende rente:	7,50%

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Sameiet Løvenskiolds Gate 4 har ikke bestemmelser om forkjøpsrett
Styregodkjenning:	Nei
Utleie:	Se vedtektene for nærmere bestemmelser om utleie.
Forsikring:	If Skadeforsikring NUF Polisenummer SP745164.8.1
Dyrehold:	Vennligst se husordensreglene for eventuelle bestemmelser om dyrehold.
Parkering:	Sameiet Løvenskiolds Gate 4 disponerer ikke parkeringsplasser.
Internett/TV:	Sameiet Løvenskiolds Gate 4 har inngått kollektiv avtale med Telenor på bredbånd. Har du spørsmål så kontakt Telenor kundetjeneste på 91509000.
Sikringsordning:	Sameiet Løvenskiolds Gate 4 har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Vedlikeholdshistorikk:	2014 Rehabilitering av pipene. 2017 Nye branndører kjeller og loft. 2019 Utbedring av avløpsrør. 2019 Utbedring av vannrør.
Nøkler:	Bestilling kan gjøres til styret.
Skilt:	Bestilles av styre.
Hjemmeside:	Nei.

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 08.06.2025:	kr. 0,00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 385, - inkl. mva (fra. jan 2024)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 385, - inkl. mva. (fra jan. 2024)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 3 750, - inkl .mva (fra jan. 2024)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 3 875, - inkl .mva (fra jan. 2025)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Charlotte Lundgren
Epost:	lovenskioldsgate4@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

NORIAN

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10. Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

VEDTEKTER FOR SAMEIET Løvenskiolds gate 4

Endret i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017.

Vedtatt på årsmøte 14.05.2020

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er "Sameiet Løvenskiolds gate 4 ". Eiendommen (Gnr. 212, Bnr. 578) består av en bygård oppført i 1899 i Oslo, med til sammen 9 seksjoner fordelt på én oppgang.

Sameiet ble stiftet 08.10.1984, og registrert i Enhetsregisteret 27.11.2002, med Org.nr 971 277 408.

2. Formål med sameiet

Sameiet er et fellesorgan, med formål å administrere eiernes felles interesser og lede driften av eiendommen.

3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Årsmøtet treffer vedtak om bruken av fellesarealene om nødvendig. Årsmøtet kan vedta og endre vedtatte ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler, som er vedlagt vedtektene.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse samt utleie av sin egen seksjon. Sameiets styre underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Ved utleie er utleier er forpliktet til å informere leietaker om husordensregler og har ansvar for at det overholdes. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Salg skal meddeles styret til registrering snarest mulig, men senest før innflytting/overtagelse av leiligheten.

Kjøperen er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt dersom ikke selger har betalt per fraflytting / tidspunktet for overtagelse.

Eierseksjonen og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjoner påføres skade eller urimelige ulemper.

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

4. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet,

Endring av akontobeløpet kan tidligst tre i kraft én måned etter årsmøtets eventuelle vedtak om endring.

5. Årsmøtet. Mindretallsvern

5.1. Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

5.2. Ordinært årsmøte

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

5.3. Innkalling

Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet med minst 14 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

5.4. Saker som årsmøtet skal behandle

Forslag som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. For at forslag skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

På ordinært årsmøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.

2. Godkjenning av årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år.

3. Valg av styre med vararepresentanter.

4. Valg av revisor.

5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

5.5. Hvem som kan delta på årsmøte. Hvem har stemmerett.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment.

5.6. Ledelse av årsmøtet

Årsmøtet ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

5.7 Protokoll

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseiere, valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

5.8. Ekstraordinært årsmøte

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

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst åtte dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

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

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

6. Vedlikehold

6.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

I tillegg til Eierseksjonslovens spesifikasjon av seksjonseierens vedlikeholdsplikt (§ 32) gjelder følgende om vedlikeholdsplikt:

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere, og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

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

Det henvises til § 33 i Eierseksjonsloven, som redegjør utførlig for dette.

6.3 Bygningsmessige arbeider

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

7. Styret

7.1. Valg av styret

Til å forestå driften av eiendommens felles anliggender, velger seksjonseierne på årsmøtet et styre på tre medlemmer med en vara. Styrets leder velges særskilt, og må bo i Løvenskiolds gate 4. Bare fysiske personer kan velges til styremedlem.

7.2. Tjenestetiden se §.55

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det året tjenestetiden utløper. Styremedlemmer tjenestegjør i to år. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt av valgt møteleder i dennes fravær.

7.3. Oppgaver

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn for dem og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i

samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet.

7.4. Styremøter

Styremøter avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende, personlig eller økonomisk særinteresse i.

8. Husordensregler

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt.

9. Lov om eierseksjoner

For øvrig kommer Lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

Oslo, 10. mars 2020

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET Løvenskiolds gate 4:

1. Generelt

1.1. Enhver seksjonseier plikter å sørge for at husordensreglene følges i sin leilighet. Er leiligheten leiet ut må leietaker forholde seg til husordensregler og seksjonseier har ansvar for at de overholdes.

1.2. Styret har på sameiets vegne plikt og myndighet til å påse at husordensreglene overholdes.

1.3. Henvendelse til styret om husorden skal skje skriftlig.

1.4. Husordensreglene inngår i sin helhet som en del av vedtektene for boligsameiet.

2. Ytre orden

2.1. Sparkesykler og barnevogner kan ved behov settes i inngangen under trappen, så lenge det er plass og det ser ryddig ut. Sykler og annet utstyr plasseres i portrom.

2.2. Søppel og avfall må bare legges i de dertil bestemte søppelbeholdere. Spesialavfall må hver og en sørge for å levere til miljøstasjonene.

2.3. Banking og risting av tøy, tepper etc. må bare skje i bakgården. Etter kl. 20.00, samt på søndager og helligdager skal dette ikke skje.

2.3. Montering av skilter, antenner etc. skal ikke skje uten styrets samtykke.

2.4. Inngangsdører, døren til portrommet og dører til fellesrom holdes stengt.

3. Fellesrom

3.1. Fellesrom skal være rengjort og i orden etter bruk.

3.2. Den som setter vinduer i oppgangene åpne til lufting, må også sørge for at de lukkes i tide. Stormkrok må alltid benyttes.

3.3. Bakgård, kjeller, loft og trappeoppganger skal ikke belemres med søppel, gjenstander etc. Dette gjelder både lagring og kortvarig oppbevaring.

4. Indre orden

4.1 Det skal ikke gjøres byggetekniske endringer i leilighetene, som for eksempel flytting av bærevegg, uten styrets samtykke.

4.1. Enhver seksjonseier er ansvarlig for skader påført bygningen pga. vannlekkasjer fra seksjonseierens installasjoner (vaskemaskiner etc.), vannkraner etc.

4.2. Det skal være nattero i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

Oslo, den 10. mars 2020

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET Løvenskiolds gate 4:

Vedtatt 14.05.2020

1. Generelt

1.1. Enhver seksjonseier plikter å sørge for at husordensreglene følges i sin leilighet. Er leiligheten leiet ut må leietaker forholde seg til husordensregler og seksjonseier har ansvar for at de overholdes.

1.2. Styret har på sameiets vegne plikt og myndighet til å påse at husordensreglene overholdes.

1.3. Henvendelse til styret om husorden skal skje skriftlig.

1.4. Husordensreglene inngår i sin helhet som en del av vedtektene for boligsameiet.

2. Ytre orden

2.1. Sparkesykler og barnevogner kan ved behov settes i inngangen under trappen, så lenge det er plass og det ser ryddig ut. Sykler og annet utstyr plasseres i portrom.

2.2. Søppel og avfall må bare legges i de dertil bestemte søppelbeholdere. Spesialavfall må hver og en sørge for å levere til miljøstasjonene.

2.3. Banking og risting av tøy, tepper etc. må bare skje i bakgården. Etter kl. 20.00, samt på søndager og helligdager skal dette ikke skje.

2.3. Montering av skilter, antenner etc. skal ikke skje uten styrets samtykke.

2.4. Inngangsdører, døren til portrommet og dører til fellesrom holdes stengt.

3. Fellesrom

3.1. Fellesrom skal være rengjort og i orden etter bruk.

3.2. Den som setter vinduer i oppgangene åpne til lufting, må også sørge for at de lukkes i tide. Stormkrok må alltid benyttes.

3.3. Bakgård, kjeller, loft og trappeoppganger skal ikke belemres med søppel, gjenstander etc. Dette gjelder både lagring og kortvarig oppbevaring.

4. Indre orden

4.1 Det skal ikke gjøres byggetekniske endringer i leilighetene, som for eksempel flytting av bærevegg, uten styrets samtykke.

4.1. Enhver seksjonseier er ansvarlig for skader påført bygningen pga. vannlekkasjer fra seksjonseierens installasjoner (vaskemaskiner etc.), vannkraner etc.

4.2. Det skal være nattero i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

Oslo, den 26. mars 2020

ecit | NORIAN



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

SAMEIET LØVENSKIOLDS GATE 4

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

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

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
- *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.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I Sameiet Løvenskiolds Gate 4

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på årsmøtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 01.04.2025
Tidspunkt: 16.30
Sted: Løvenskiolds Gate 4 – seksjon 5 (Nils Petter Skaset)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder
Møteleder utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Signe A. Langestrand v/ECIT NORIAN som foreslått møteleder.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Signe A. Langestrand v/ECIT NORIAN som foreslått protokollfører.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede
Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024
Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet 2024 er revidert av revisjonsselskapet BDO AS. Revisjonsberetningen følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2025
Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 0 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Charlotte Lundgren	På valg: 2026
Styremedlem	Julie Berckenhoff Bratsberg	På valg: 2026
Styremedlem	Alfons Brusselmans	På valg: 2026
Varamedlem	Nils Petter Skaset	På valg: 2026

Det er ingen styremedlemmer på valg.

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Rehabilitering av fasaden - finansiering

Forslagsstiller: Styret

Styrets saksfremstilling:
Styret har inngått kontrakt med Wettergren Fasade As om oppussing av fasaden i Løvenskiolds Gate 4. Arbeidet starter i uke 17 og varer i 6-8 uker.
Totalkost ca kr. 625.000,- inkl mva.

Alternativ 1: Sameiet tar opp lån på 625.000,- med en nedbetalingstid på 5 år.
Alternativ 2: Seksjonseierne innbetaler sin andel av kostnaden iht seksjonsbrøken. Innkrevingen deles i to med forfall i begynnelsen av mai og begynnelsen av juni 2025. Totaltkostnaden pr. seksjon ligger mellom 60.000 – 75.000.

Styrets forslag til vedtak:
Sameiet stemmer for alternativ 2

7.2. Endring av vedtektene §3, avsnitt 3

Forslagsstiller: Oddveig Nilsen Skaset seksjon 5

Forslagsstillers saksfremstilling:
Bakgrunnen for forslaget er å verne oss mot korttidsutleie ala AirBNB, samt å forankre at L-4 er et sted for å bo!

Følgende setning taes inn i **§3, avsnitt 3**
Det er ikke tillatt å leie ut seksjoner for en kortere periode enn 1 måned.

Vedtektenes §3, avsnitt 3 blir da**:**
Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse samt utleie av sin egen seksjon. Sameiets styre underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Ved utleie er utleier er forpliktet til å informere leietaker om husordensregler og har ansvar for at det overholdes. **Det er ikke tillatt å leie ut seksjoner for en kortere periode enn 1 måned.** Bruken av seksjonen må ellers ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Vedtektenes **§3,** avsnitt 3 endres som foreslått.

Styrets innstilling:
Vedtekstendringer er innskrenkning i disposisjonsretten som da krever full tilslutning fra ALLE eiere. Håndhevelsen av dette gjøres av styret.

Styrets forslag til vedtak:
Årsmøte må vurdere både innskrenkningen i disposisjonsretten en slik bestemmelse medfører samt administrasjonen av den.

7.3.Endring av vedtektene §3, avsnitt 4

Forslagsstiller: Oddveig Nilsen Skaset seksjon 5

Forslagsstillers saksfremstilling:
Bakgrunnen for forslaget er å verne oss mot korttidsutleie ala AirBNB, samt å forankre at L-4 er et sted for å bo!

Følgende setning taes inn i **§3, avsnitt 4**
Det er ikke tillatt for juridiske personer å erverve seksjoner i sameiet, med mindre den juridiske personen er kontrollert av en fysisk person som skal bo i seksjonen.

Vedtektenes §3, avsnitt 4 blir da**:**
Salg skal meddeles styret til registrering snarest mulig, men senest før innflytting/overtagelse av leiligheten. **Det er ikke tillatt for juridiske personer å erverve seksjoner i sameiet, med mindre den juridiske personen er kontrollert av en fysisk person som skal bo i seksjonen.**

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Vedtektenes **§3,** avsnitt 4 endres som foreslått.

Styrets innstilling:
Vedtekstendringer er innskrenkning i disposisjonsretten som da krever full tilslutning fra ALLE eiere. Håndhevelsen av dette gjøres av styret.

Styrets forslag til vedtak:
Årsmøte må vurdere både innskrenkningen i disposisjonsretten en slik bestemmelse medfører samt administrasjonen av den.

7.4.Fravalg av revisor

Forslagsstiller: Styret

Styrets saksfremstilling:
Sameiet Løvenskiolds Gate 4 består av 9 seksjoner og det er da ikke krav til å ha revisor. ECIT Norian som forretningsfører foretar kontroll av bl.a. regnskapet, noe som er ett pålagt krav for forretningsførere. Revisjonskostnaden er p.t. på ca. 12.000,-.

Styrets forslag til vedtak:
Sameiet velger bort revisor gjeldende fra regnskapsåret 2025.

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024
Sameiet Løvenskiolds Gate 4
org. nr. 971277408

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Charlotte Lundgren
Styremedlem	Julie Berckenhoff Bratsberg
Styremedlem	Alfons Brusselmans
Varamedlem	Nils Petter Skaset

Eiendomsinformasjon

Gårds- og bruksnummer	212 / 578

Kontaktinformasjon

Epostadresse:	lovenskioldsgate4@styremail.no
Postadresse:	Sameiet Løvenskiolds Gate 4 c/o ECIT NORIAN AS Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost:	faktura.eiendom@norian.no
Fakturadresse post:	Sameiet Løvenskiolds Gate 4 C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning Postboks 299 Alnabru 0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

Navn:	ECIT NORIAN AS
Telefon:	+47 22 91 14 86
Epost:	eiendom@norian.no

Revisor

Navn:	BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring NUF
Polisenummer:	SP745164.8.1

Kommentarer til årsregnskapet for 2024
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS.

Styret har hyret advokat Os i Bygdøy allé for bistand i pågående sak knyttet til lofts areal.
Styret har inngått avtale med firmaet Wettergren om å rehabilitere fasaden på gården.
Styret undersøker muligheter for å montere vannmåler i kjeller.

Styret i Sameiet Løvenskiolds Gate 4

Sameiet Løvenskiolds Gate 4
2024

Document ID: c7eecafd-6261-48c9-a715-f681a3f0df8b

Årsregnskap for Sameiet Løvenskiolds Gate 4

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		576 757	574 897	576 133	594 728
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**576 757**	**574 897**	**576 133**	**594 728**
Renhold		38 940	37 152	38 700	40 500
Kabel-TV/Bredbånd		31 212	36 973	39 970	32 500
Kommunale avgifter		210 932	184 849	211 900	243 200
Strøm og nettleie		37 215	40 240	48 300	40 700
Andre driftskostnader	2	8 554	1 743	1 900	5 000
Reparasjon og vedlikehold	2	15 949	0	30 000	30 000
Eksterne tjenester	2	74 203	63 550	58 600	101 500
Serviceavtaler	2	4 875	4 625	4 900	5 100
Forsikringer		96 089	89 851	94 600	104 700
Andre kostnader	2	22 932	17 334	15 700	16 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		**540 900**	**476 317**	**544 570**	**620 100**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**35 857**	**98 581**	**31 563**	**-25 372**
DRIFTSRESULTAT:		**35 857**	**98 581**	**31 563**	**-25 372**
Finansinntekter		0	-1 011	0	0
Finanskostnader		11 824	10 396	10 800	10 800
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-11 824**	**-11 407**	**-10 800**	**-10 800**
ÅRSRESULTAT		**24 033**	**87 173**	**20 763**	**-36 172**
Resultat		**24 033**	**87 173**	**20 763**	**-36 172**
Overført annen egenkapital		**24 033**	**87 173**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**24 033**	**87 173**	**0**	**0**

Document ID: c7eecafd-6261-48c9-a715-f681a3f0df8b

Balanse

Sameiet Løvenskiolds Gate 4

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Forskuddsbetalte kostnader		9 917	8 849
Sum fordringer		**9 917**	**8 849**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	152 590	168 008
SUM OMLØPSMIDLER		**162 507**	**176 856**
SUM EIENDELER		**162 507**	**176 856**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		9 353	-14 680
Sum opptjent egenkapital		**9 353**	**-14 680**
SUM EGENKAPITAL	**4**	**9 353**	**-14 680**
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	138 441	154 242
Sum annen langsiktig gjeld		**138 441**	**154 242**
Leverandørgjeld		8 780	15 768
Annen kortsiktig gjeld		5 934	21 527
Sum kortsiktig gjeld		**14 714**	**37 294**
SUM GJELD		**153 155**	**191 537**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**162 507**	**176 856**

Oslo,
Sameiet Løvenskiolds Gate 4

Charlotte Lundgren Styrets leder	Julie Berckenhoff Bratsberg Styremedlem	Alfons Brusselmans Styremedlem

Document ID: c7eecafd-6261-48c9-a715-f681a3f0df8b

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

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

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: c7eecafd-6261-48c9-a715-f681a3f0df8b

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	509 172
Fakturert renter og avdrag	27 625
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	39 960
Sum driftsinntekter	**576 757**

Note 2 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Andre driftskostnader eiendom	8 554
Sum andre driftskostnader	**8 554**

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Rep. og vedlikehold bygning	15 949
Sum reparasjon og vedlikehold	**15 949**

Eksterne tjenester

	2024
Honorar for revisjon	10 568
Andre konsulenthonorarer	16 982
Forretningsførsel og regnskap	41 215
Ligningsoppgaver	3 188
Annen fremmed tjeneste	2 250
Sum eksterne tjenester	**74 203**

Document ID: c7eecafd-6261-48c9-a715-f681a3f0df8b

Serviceavtaler

	2024
Serviceavtale avfuktersystem 2024 - Tørt Bygg AS	4 875
Sum serviceavtaler	**4 875**

Andre kostnader

	2024
Leie container	4 030
Lisens og systemkostnader	5 000
Telefon	667
Kontingent	2 130
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	2 500
Bank- og kortgebyrer	2 449
Annen kostnad	6 041
Tap på fordringer	115
Sum andre kostnader	**22 932**

Note 3 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	152 590
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**152 590**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 0,-

Note 4 Egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	-14 680
Årsresultat	24 033
Saldo 31.12	**9 353**

Document ID: c7eecafd-6261-48c9-a715-f681a3f0df8b

Note 5 Langsiktig gjeld

	2024
Opprinnelig lånesum	1 500 000
Restlån per 01.01.	154 242
Nedbetalt i år	15 801
Restsaldo per 31.12.	**138 441**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2031
Renter: 7,76 %

Sameiet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr. 138 441 til kredittinstitusjoner, derav kr. 35 865 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av selskapets felles gjeld. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseiere er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra seksjonseiernes side inntektsføres i sameiet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseiere går direkte videre fra sameiets konto til långivers konto, og påvirker således ikke sameiets likviditet.
Nedbetalingen gir seksjonseierne som helt eller delvis har nedbetalt, en reduksjon av felleskostnadene tilsvarende andel renter -og avdrag.
Alle seksjonseiere er solidarisk ansvarlig for selskapets felles gjeld. Sameiet har legalpant (lovfestet panterett) etter Lov om eierseksjoner for felleskostnader mv. i hver seksjon på inntil to ganger grunnbeløpet i folketrygden. Dette reduserer risikoen for tap ved betalingsmislighold fra én eller flere seksjonseiere.

Document ID: c7eecafd-6261-48c9-a715-f681a3f0df8b

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: c7eecafd-6261-48c9-a715-f681a3f0df8b

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2025-03-12 11:22:06 UTC+00:00

Charlotte Lundgren

bankID

NO BankID - d21e011f-ce3a-48b8-bda1-3b01aeea1a64

2025-03-12 11:44:05 UTC+00:00

Alfons Brusselmans

bankID

NO BankID - cfd63819-6662-4b70-8f92-609a110672c7

2025-03-17 08:58:53 UTC+00:00

Julie B Bratsberg

bankID

NO BankID - a17004dc-ea6b-428b-bf2f-3ec0fb258c5c

Document ID: c7eecafd-6261-48c9-a715-f681a3f0df8b

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Løvenskiolds Gate 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Løvenskiolds Gate 4.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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

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.

Penneo Dokumentnøkkel: I77M5-U0ATU-YYZNF-ZFYJS-BAV54-Z7378

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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: T77M5-U0ATU-YYZNF-ZFYJS-BAV54-Z7378

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."

Urkedal, Hans Petter
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-17 15:38:14 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: T77M5-U0ATU-YYZNF-ZFYJS-BAV54-Z7378

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.

Protokoll for ordinært årsmøte 2025
i Sameiet Løvenskiolds Gate 4 org.nr. 971277408

Møtedato:	onsdag, 2. april 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 16.30
Møtested:	Løvenskiolds gate 4 – seksjon 5 (Nils Petter Skaset)
Tilstede fra forretningsfører:	Signe A. Langestrand
Møtet ble åpnet av:	Signe A. Langestrand

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Signe A. Langestrand foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Signe A. Langestrand foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Alfons Brusselmans foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
7 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 7 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

---

2. Styrets årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Budsjett for 2025
Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: fe0e87d1-7479-4bdc-b09a-67eeb8c5501a

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 0 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Charlotte Lundgren	På valg: 2026
Styremedlem	Julie Berckenhoff Bratsberg	På valg: 2026
Styremedlem	Alfons Brusselmans	På valg: 2026
Varamedlem	Nils Petter Skaset	På valg: 2026

Valg: Det er ingen styremedlemmer på valg

Vedtak: Godkjent

7. Innkomne saker

7.1 Rehabilitering av fasaden - finansiering

Forslagsstiller: styret

Styrets saksfremstilling:
Styret har inngått kontrakt med Wettergren Fasade As om oppussing av fasaden i Løvenskiolds Gate 4. Arbeidet starter i uke 17 og varer i 6-8 uker.
Totalkost ca kr. 625.000,- inkl mva.

Alternativ 1: Sameiet tar opp lån på 625.000,- med en nedbetalingstid på 5 år.
Alternativ 2: Seksjonseierne innbetaler sin andel av kostnaden iht seksjonsbrøken. Innkrevingen deles i to med forfall i begynnelsen av mai og begynnelsen av juni 2025. Totaltkostnaden pr. seksjon ligger mellom 60.000 – 75.000.

Styrets forslag til vedtak:
Sameiet stemmer for alternativ 2

Vedtak: Alternativ 2 enstemmig vedtatt. Beløpet faktureres ut til seksjonseierne med 50% med ff 19. mai 2025 og 16. juni 2025

Document ID: fe0e87d1-7479-4bdc-b09a-67eeb8c5501a

7.2 Endring av vedtektene §3, avsnitt 3

Forslagsstiller: Oddveig Nilsen Skaset seksjon 5

Forslagsstillers saksfremstilling:
Bakgrunnen for forslaget er å verne oss mot korttidsutleie ala AirBNB, samt å forankre at L-4 er et sted for å bo!

Følgende setning taes inn i **§3, avsnitt 3**
Det er ikke tillatt å leie ut seksjoner for en kortere periode enn 1 måned.

Vedtektenes §3, avsnitt 3 blir da**:**
Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse samt utleie av sin egen seksjon. Sameiets styre underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Ved utleie er utleier er forpliktet til å informere leietaker om husordensregler og har ansvar for at det overholdes. **Det er ikke tillatt å leie ut seksjoner for en kortere periode enn 1 måned.** Bruken av seksjonen må ellers ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Vedtektenes **§3,** avsnitt 3 endres som foreslått.

Styrets innstilling til innkommet forslag:
Vedtekstendringer er innskrenkning i disposisjonsretten som da krever full tilslutning fra ALLE eiere. Håndhevelsen av dette gjøres av styret.

Styrets forslag til vedtak:
Årsmøte må vurdere både innskrenkningen i disposisjonsretten en slik bestemmelse medfører samt administrasjonen av den.

Vedtak: Ikke vedtatt da 2 avsto fra å stemme og endringen krever full tilslutning fra ALLE seksjonseiere.

7.3 Endring av vedtektene §3, avsnitt 4

Forslagsstiller: Oddveig Nilsen Skaset seksjon 5

Forslagsstillers saksfremstilling:
Bakgrunnen for forslaget er å verne oss mot korttidsutleie ala AirBNB, samt å forankre at L-4 er et sted for å bo!

Følgende setning taes inn i **§3, avsnitt 4**
Det er ikke tillatt for juridiske personer å erverve seksjoner i sameiet, med mindre den juridiske personen er kontrollert av en fysisk person som skal bo i seksjonen.

Document ID: fe0e87d1-7479-4bdc-b09a-67eeb8c5501a

Vedtektenes §3, avsnitt 4 blir da:
Salg skal meddeles styret til registrering snarest mulig, men senest før innflytting/overtagelse av leiligheten. **Det er ikke tillatt for juridiske personer å erverve seksjoner i sameiet, med mindre den juridiske personen er kontrollert av en fysisk person som skal bo i seksjonen.**

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Vedtektenes **§3,** avsnitt 4 endres som foreslått.

Styrets innstilling:
Vedtekstendringer er innskrenkning i disposisjonsretten som da krever full tilslutning fra ALLE eiere. Håndhevelsen av dette gjøres av styret.

Styrets forslag til vedtak:
Årsmøte må vurdere både innskrenkningen i disposisjonsretten en slik bestemmelse medfører samt administrasjonen av den.

Vedtak: Ikke vedtatt da 2 avsto fra å stemme og endringen krever full tilslutning fra ALLE seksjonseiere.

7.4 Fravalg av revisor

Forslagsstiller: Styret

Styrets saksfremstilling:
Sameiet Løvenskiolds Gate 4 består av 9 seksjoner og det er da ikke krav til å ha revisor. ECIT Norian som forretningsfører foretar kontroll av bl.a. regnskapet, noe som er ett pålagt krav for forretningsførere. Revisjonskostnaden er p.t. på ca. 12.000,-.

Styrets forslag til vedtak:
Sameiet velger bort revisor gjeldende fra regnskapsåret 2025.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Møtet ble avsluttet klokken 1730. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Signe A. Langestrand	Navn: Alfons Brusselmans

Document ID: fe0e87d1-7479-4bdc-b09a-67eeb8c5501a

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: fe0e87d1-7479-4bdc-b09a-67eeb8c5501a

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2025-04-30 11:08:59 UTC+00:00

Signe Auen Langestrand

bankID

NO BankID - c10bf127-a8b1-46e7-92df-b113eb3fd549

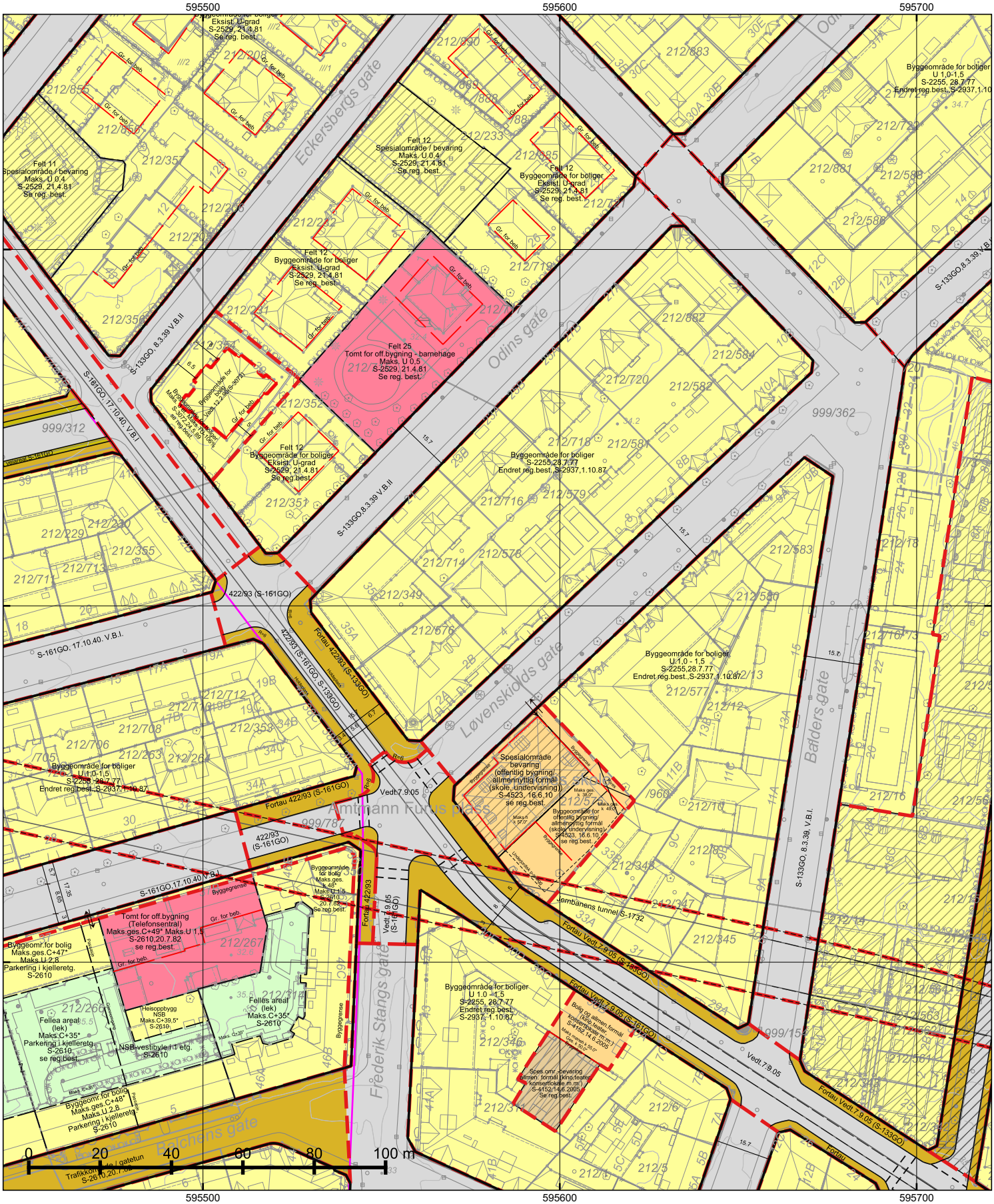
2025-05-03 05:26:08 UTC+00:00

Alfons Brusselmans

bankID

NO BankID - 98d27355-5709-4a6f-9c9a-cb0b743b9e4a

Document ID: fe0e87d1-7479-4bdc-b09a-67eeb8c5501a



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

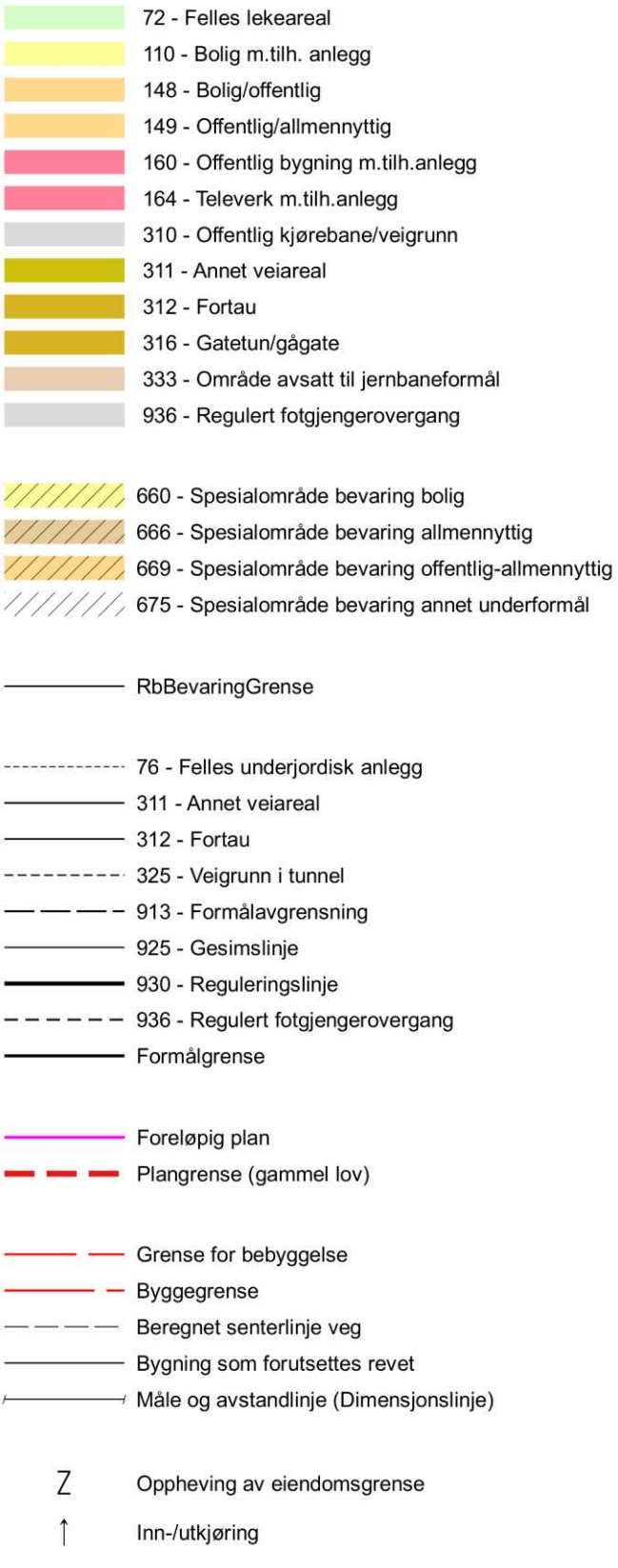
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144094/ 86513519
Deres ref.: 14040/ JOHKIN
Adresse: LØVENSKIOLDS GATE 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/578

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

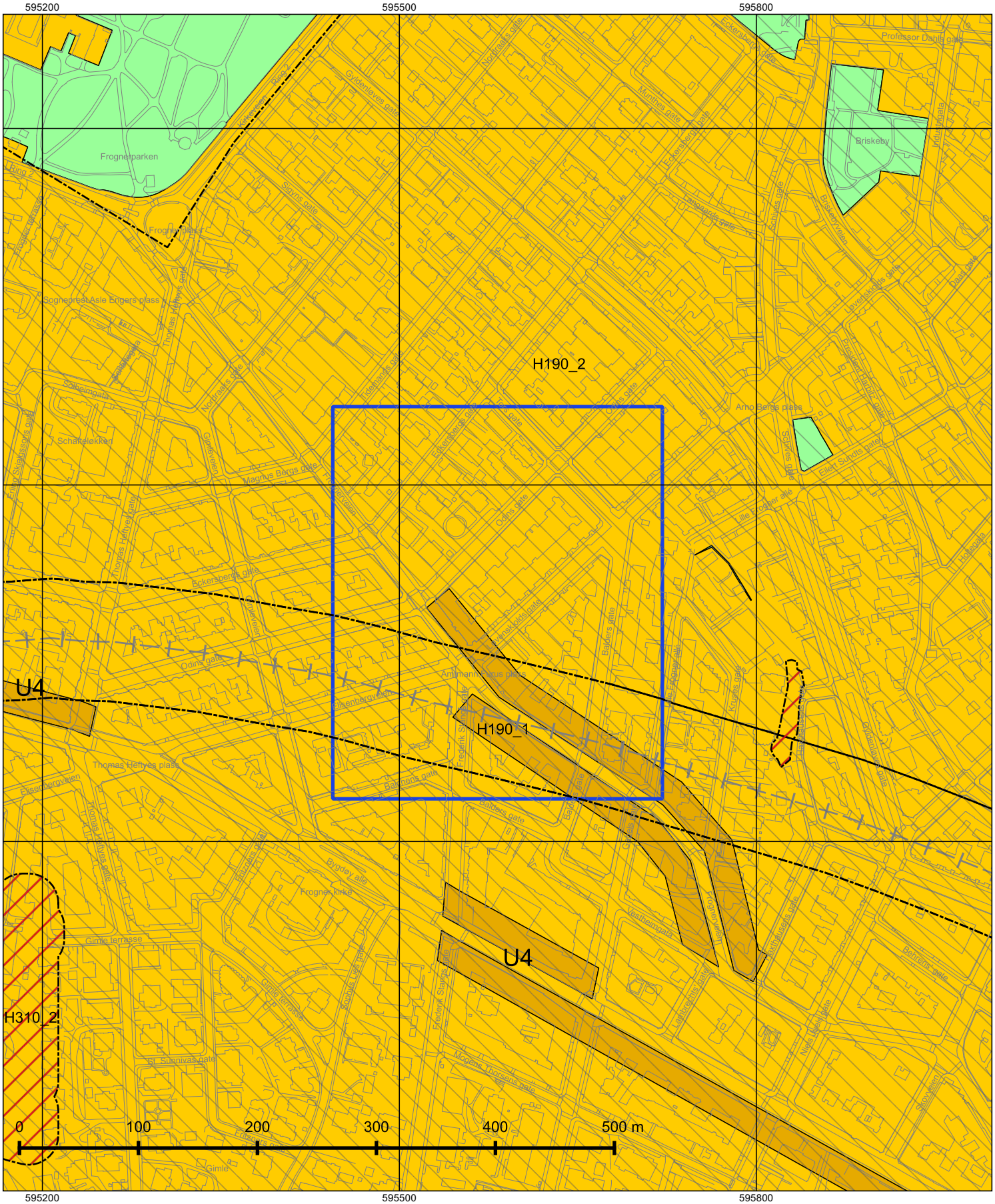
Dato: 04.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144094/ 86513519
Deres ref.: 14040/ JOHKIN
Adresse: LØVENSKIOLDS GATE 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/578

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144094/86513519
Deres ref.: 14040/ JOHKIN

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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.

Lövenskjoldsgt. 4.

J. nr. 294/1898.

Våningshus.

J.-No.

V. D J.-No. 274. 98
Bilag.

STADSKONDUKTØREN 2707 98 KRISTIANIA

STADSINGENIØREN 1249-98. I KRISTIANIA

1.

Bygningsanmeldelse

til vestre Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No 4

Lönnekjelds-gd. skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: ~~366.10~~ □ Meter i 4 Etager, ~~37t.00~~ □ Meter i . . . do } tilsammen:

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) ~~86.43 m²~~ 91.42 m²

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboelse.

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33)

17.60. til nærm. Gaard 25 ct
15,56 - - Gesims.

Etagernes Antal 4 Etg. 7 Loft

Etagernes Høide (§ 44) som indskrevet i Snit a-b.

Fundamentering (§ 26) Heller 7 Betonbeton.

Grundbeskaffenhed Leire

Isolation (§ 25) asphaltpap.

Drainering som lovbefalet.

2.

Bygningsmateriale, § 26 Teglsten i Kalkmørtel

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69) Beregning over Dragerne medfølger. Der ansøges ærbødigst om Anbringelse af 4 Balkoner, efter Tegningen og liggende, som angivet i Planen. De Balkonerne ikke kommer 1.0 m på Nabo, ansøges ærbødigst om Dispensation for disse. Der ansøges tillige ærbødigst om at anbringe et Taarn paa Gaardsiden, som angivet i Facaden. Taarnet faar Lat Metalbeklædning. ~~Der ansøges om Dispensation for Gaardsrummet, da dette ikke fuldt opfylder §§ 68 og 69.~~

Tagtækning, § 35 Skifer.

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38)

Loftsindretning (Tagkviste), §§ 37 og 44 Der ansøges om Indretning af en Leilighed, med Adgang til 2 Trappen. Areal = 74.0 m². Radet skaffes tilstrækkelig Overlys. De øvrige Loft indrettes til Tørreloft og Rader.

Indretning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 Bryggerhus, Rulle og Rober.

Trappeantal (ildfaste), § 41 2 Lf, hvoraf Hovedtrappen ildfast

Antal Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (49 c) som indtegnet i Planerne.

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60)

Lokum, (§§ 63 og 64) Der anmeldes porcelæns Kar, med vandtætte Gulve, særskilt anlagt Luftpibe ved siden af Kjøkkenpiben som lovbefalet. Vægene mod Beboelsesrum udføres i dob. Pudsig med Luftventilation.

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania den 23 Juni 1898. arbeidsleder

Eier: M. Oppegaard.
Fagner-gaden 21.

Ludvig Fagstad.
Kirkegaden 20. II

Bich. Andvords Papirhandel, Carl Johs Gade.

V. D. J.-No. 299/98
12. Bilag.

Anmeldelse
Beregning
Erklæring
og Tegninger

STADSKONDUKTØRENS KRISTIANIA 2707/98 = 2834/98 - 2934/98

1.

Expeditions-Dokument N° 1.

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 4 Løvenskjolds Gade

Indleveret 25 Juni 98 Attesteret

BYGNINGS-KOMMISSIONEN KRISTIANIA 577/98 966/98.

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No, Grænser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 27de Juni 1898.

Aug. Linstow

REGULERINGSCHEFEN KRISTIANIA 527/98

Intet at bemærke.
Voa 28/6 98
Gjæver Falk

OPMAALINGSCHEFEN KRISTIANIA 586/98

Der er approberet en 4 m. tilbagetrukket Byggelinje med 2 m. fremspringende Partier i den hele Facadelængde. Gadens Bredde er 15,70 m.
d. 29/6 1898.
Theodor Gallis.

Oversendes den anden Sundhedskommission.
Kr. 29. 6. 1898.
Aug. Linstow

Sundhedskommissionen har fattet følgende
Beslutning:

Løvenskjoldsgt. 4.

J. nr. 1020/1935.

Ompussing fasade.

V

ANMELDELSE.

V.D. EGNINGSCHEFEN B.J.-No. 1020/35 * OSLO *

1 foto
bl. tegninger.

Ekspedisjons-Dokument

angående Ompussing av fasade

på matr.-nr. 4 Løvenskiolds gate

Innlevert 12. juni 1935. Attestert 30/5-36

Oversendes Vestre D. til innstilling.

Oslo, den 13-6-1935.

Bl. 3. Fasade
Innstilles til godkjennelse
24/6 35

1020/35

Godkjennes.
Oslo 25/6. 35.

Utsettes V.d. redegjørelse
1/7. 35 Kongl. Bibl. tekn. kr.
Bl. 4. Anvisningsskilning.
Bl. 5. Fotografi.

Fasaderådet har i møte 5 ds. besluttet: Anbefales ikke godkjennt. Ny tegning må nytt forslag til gjenbehandling innsendes.

Meddelt 8/7-35

Oslo 6/7-35

A. Skilland

Bf. 6/7 Fasade.

Ad matr.nr. 15 Løvenskiolds gt.

Fasaderådet har i møte 12. ds. besluttet:

"Anbefales i hovedtrekkene godkjent. Der må innsendes skjemategning for profileringen."

Oslo, 13. juli 1935.

Meddeles.

A. Skilland

Medd. 18/7.35.

Bf. 8/10 Fasadeskjema.

Ad: matr.nr. 4 Løvenskioldsgt.

Jønr. 1020/1935.

Forelegges Oslo bygningsråd i anledning godkjennelse av fasadeforandring.

Fasaderådet anbefaler anmeldelsen.

Der innstilles:

Fasadeforandringen godkjennes.

Oslo, den 7. august 1935.

12-7/8.35.

Arkitektkammeret

Bygn. rådet har i møte 7de d. behandlet nnv. innstillet. Fasade. kunne godkjennes anmeldelsen.

Meddeles.

Oslo 8/8.35

Arkitektkammeret

Frithjof Rojahn
Arkitekt.

Telefon: 66451

Von der Lippesgt. 27

Oslo, 6 juni 35

24439

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 1020/35.
OSLO

Til

Bygningschefen I Oslo.

Ad Fasade forandring Løwenskjoldsgt. 4

I henhold til vedlagte tegninger anmeldes herved forandring av ovennævnte fasade, idet den nuværende forfatning av pussflater og ornamenter nødvendiggjør en inngripende reperation.
Fasaden tenkes renhugget idet kun de nødvendige utmuringer for trekninger bibeholdes. Sokkelpartiet pusses i mineralit ell. lignende i en mørk tone. Mellempartiet skvætpusses gjennem finmasket trådduk og fjerde etg. glatpusses.
Farvebehandlingen blir i avtoningen som vist på tegningerne, dog inn sendes nøiagtig farveskjema før farve påsettes.
Der anbringes et nytt døromramningsparti likesom ny dør innsettes.

Eier:
A/S Løvenskjoldsg. N° 4
J. Bergmann
Tollbugt. 7.

Ærbødigst
Frithj. F. Rojahn

Løvenskjoldsgt. 4.

J. nr. 975/1934.

Mnnr. for vannklosetter.

Anm.
5. Tegn.

V.d. BYGNINGSCHEFEN B.J.-Nr. 975/34 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innredn. for vannklosetter

på matr.nr. 4. Løvenskioldsgate

Innlevert 5. juni 1934 Attestert 29/10.34

Oversendes Oslo helseråd
Oslo 6/6.34
A. Skilland

GM/VW.

Ad: 4 Løvenskioldsgate, jnr. 856/'34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales i henhold til regler for innredning av W.C. rum. Rum mot trappeopgang må opvarmes.

Oslo helseråd den 15. juni 1934.

Efter bemyndigelse

Kjeld Sinding

H. Hansen-Mygg

Bygn. Direktørens kontor mottatt 16 JUN. 1934

V.d.til innstilling
Oslo 18/6.34
Ekvanquius

Innstilles til godkjennelse på de av helserådet nevnte betingelser. Rörleggerarbeidet må anmeldes til kloakkvesenet.

18/6 34

Abildskou Nielsen

Godkjennes som innstillet.

Oslo 19/6-34

A. Skilbred

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
JN. 004860 13 SEP. 1934
RØRLEGGERAVD.

Oversendes Oslo vann & kloakkvesen samt Oslo helseråd til ferdigbesiktigelse

Oslo 12/9-34

Abildskou Nielsen

J.nr.4860/1934. Matr. nr.4 Löwenskioldsgate.

Oversendes Oslo helseråd.

Rörleggerarbeidet er besiktiget og godkjent.

Oslo vann- og kloakkvesen den 26. september 1934.

Efter bemyndigelse

P. Frogner

GM/VW.

Ad: 4 Løvenskjoldsgate, jnr. 365/34.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 4. oktober 1934.

Efter bemyndigelse

Byg
mot 4 - OKT. 1934

Axel Strøm

Ko. Braun-Hagen

BYGNINGSCHEFEN
R.J.-No. 975/34
OSLO

Oslo den 5 juni 34

Til

Bygningssjefen i Olso.

Ad: Løwenskioldsgt. 4
Innlægning av vannklosetter.

De nye vannklosetter anbringes i de nuværende kot til entreen, idet nuværende lettvæg fjernes og ny støpt vægg h. 2.2o mtr. opsettes og settes så langt inn i det nuværende bad at der opnåes en bredde av ca. I.oomtr.

Den nuværende luftpipe som ikke benyttes, nedhugges og ny ventilation anordnes ved sementkanaler I for hvert bad. Herved skaffes rummet lovlig længde. Gulvene gjøres forskriftsmæssig og støpes på asfaltpap over bjelkelaget. Nuværende trevægge og tak rabbitzpusses.

Ved gamle lokumer fjernes innredning og lægges nytt gulv likesom slids i yttervægg gjenmures.

Rørlæggerarbeidet anmeldes serskilt ved rørlægger E. Preston.

Eier.

Johan Bergman
Toldbodgaten 7.

Johs. Hansen Murmester
Ansvarshavende
Adresse Tømermester C. A. Jensen
Skovveien 6-8 Ekr.

Br. pro. JOHN BERGMAN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BSC AS
Sætreskogveien 4
1415 OPPEGÅRD
post@bsconsult.no

Dato: 03 NOV. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200713779-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Eva Irene Lyseng | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LØVENSKIOLDS GATE 4	Eiendom:	212/578/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Løvenskiolds gate 4 v/Mads Haugbro	Adresse:	Løvenskiolds gate 4, 0263 OSLO
Søker:	BSC AS	Adresse:	Sætreskogveien 4, 1415 OPPEGÅRD
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - LØVENSKIOLDS GATE 4

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og Næring tett by

for Marianne Kaperdal
enhetsleder

Eva Irene Lyseng
saksbehandler

Kopi til: Sameiet Løvenskiolds gate 4 v/Mads Haugbro, Løvenskiolds gate 4, 0263 OSLO

Løvenskiolds gate 4

Nabolaget Frogner - vurdert av 403 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	8 min 0.7 km	
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	16 min 1.4 km	
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	18 min 1.5 km	
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	5 min 2.6 km	
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	13 min 1.1 km	
Wang Toppidrett 18 klasser	15 min 1.2 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Elisenberg Linje 12N	1 min 0.1 km	
Elisenberg Linje 12	1 min 0.1 km	
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.5 km	
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.7 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.7 km	

BARNEHAGER

Frogner International Pre-School (... 48 barn	6 min 0.5 km	
Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	7 min 0.6 km	
Nordraaksgate barnehage AI (1-5 år... 31 barn	7 min 0.6 km	

DAGLIGVARE

Ups Pickup Point Frogner Mat	2 min
Joker Elisenberg	3 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	15 min
Apotek 1 Frogner	1 min
Frogner Vinmonopol	2 min

SPORT

Uranienborg skole	9 min
Den tysk-norske	9 min
SATS Solli plass	10 min
Artesia Trening	14 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

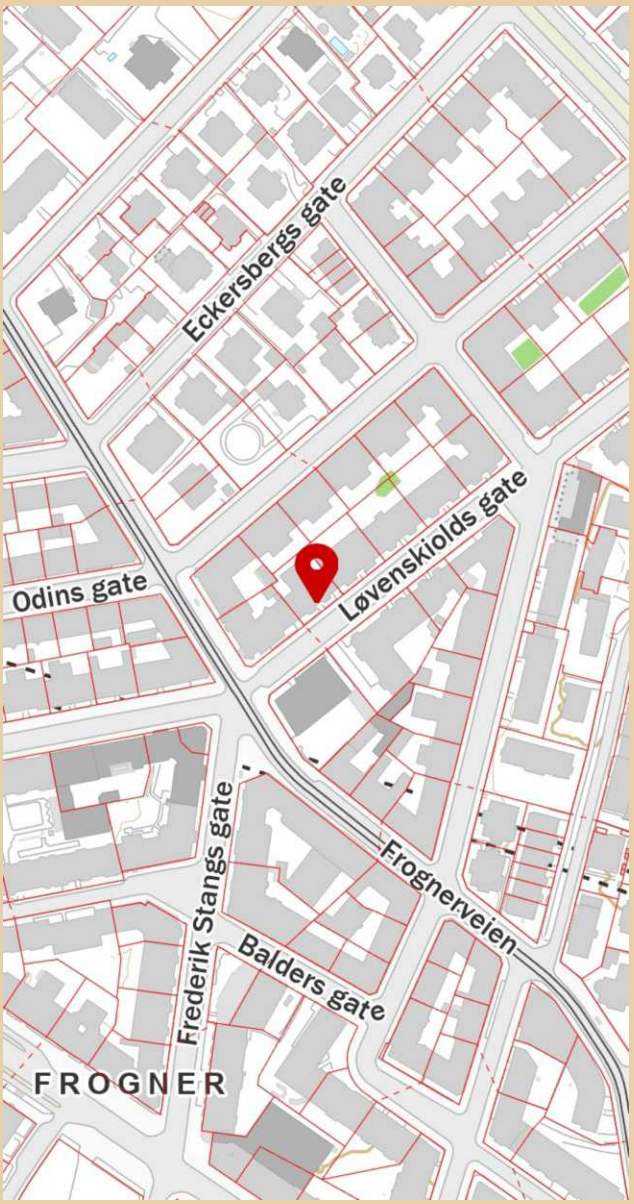
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Løvenskiolds gate 4, 0263 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 578, Snr. 7, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
7250290

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Thomas Eide Gunnerud

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 454 05 199

E-post: thomaseide.gunnerud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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