

Lovisenberggata 4F

2 soverom | 47 kvm | Andelsleilighet





Velkommen til

Lovisenberg gata 4F

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
91	Kontaktinfo
94	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97	Forbrukerinformasjon om budgivning
98	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Tiltalende og attraktiv 3-roms leilighet oppusset i 2025 -
Markterrasse på 12 m² - Varmtvann og fiber inkl. - Sentralt!

Prisantydning	5 990 000,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	6 081 175,-
Fellesgjeld	89 795,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 785,-
BRA-i	47 kvm
Soverom	2
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1990
Eierform	Andel

Kort fortalt

Velkommen til Lovisenberggata 4F!

Dette er en lekker 3-roms leilighet med ettertraktet beliggenhet i en rolig sidegate på St. Hanshaugen. Suveren og sentral beliggenhet med gangavstand til blant annet Thereses gate, Bislett, St. Hanshaugen park, butikker, dagligvare og offentlig kommunikasjon. Leiligheten ligger tilbaketrukket i en stille og rolig gate.

Kvaliteter:

Tiltalende 3-roms med god planløsning
Markterrasse på ca. 12 m² med gode solforhold
Oppgradert i 2025 med nytt gulv og nymalte flater

Delikat baderom renoverert i 2025

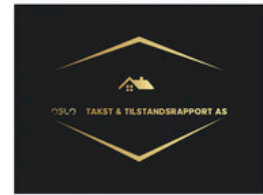
Stilrent kjøkken fra 2025 med integrerte hvitevarer

Fellesarealene i borettslaget er vesentlig oppgradert i 2025

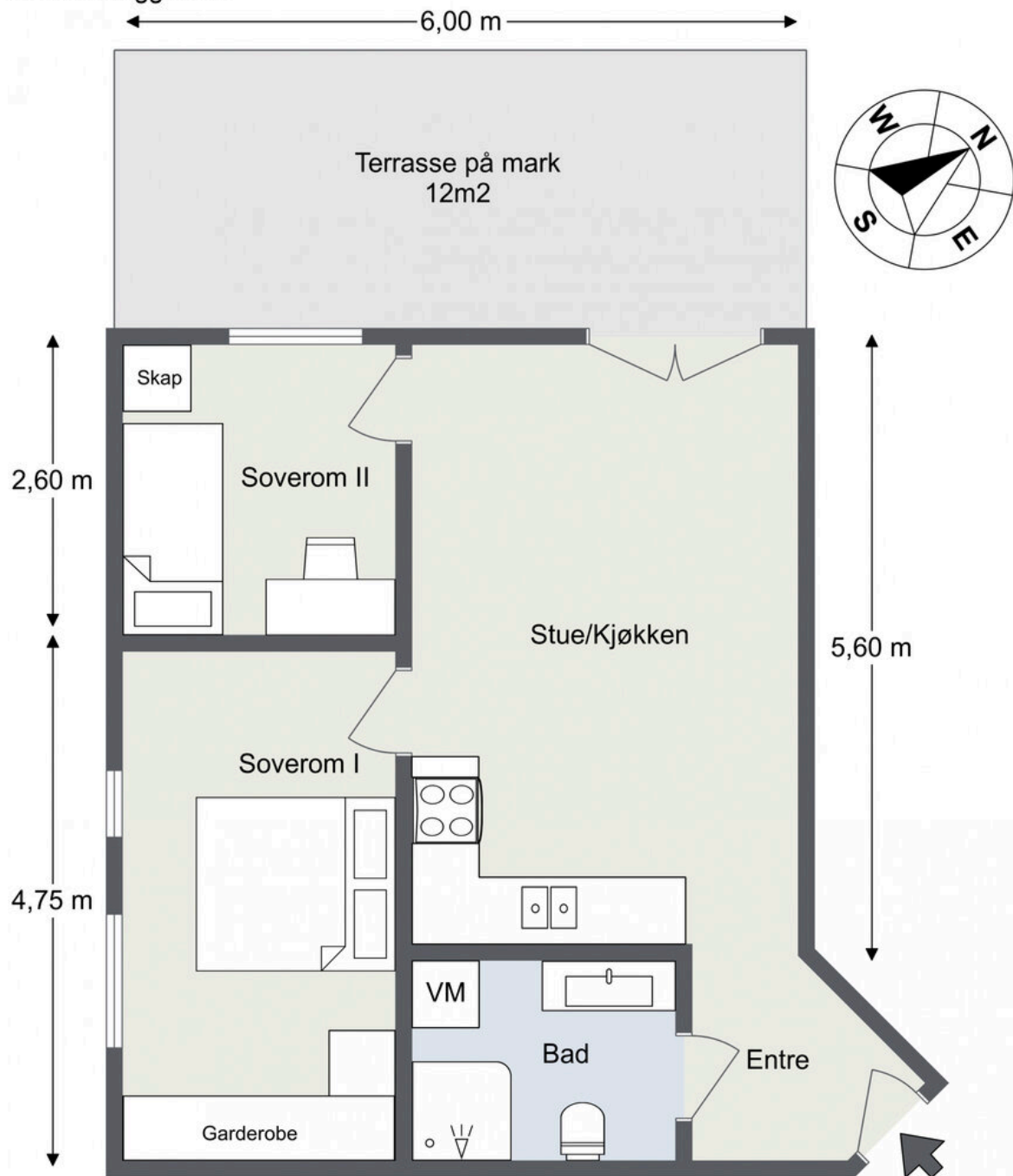
Lave felleskostnader inkl. varmtvann og fibernett

Ingen forkjøpsrett

Mulighet for både kjøp og leie av garasje plass i bygget



Lovisenberggata 4F



1.etasje

Planskisse er utarbeidet av Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
og er kun ment som illustrasjon, og er ikke måleverdig.

































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0245/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Lovisenberggata 4F, 0456 OSLO
Gnr 220, bnr 63 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 8 i Lovisenberg Brl, org.nr. 933964337

Selgere
Tony Moe
Mariel Westman

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)
89 795,- (Andel av fellesgjeld)

6 079 795,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

6 081 175,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 090 675,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1990

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 49 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré/gang, bad, to soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 12 kvm. Markterrasse.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Det er adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder entré/gang, garderobe, bad, stue/kjøkken, 2 soverom og markterrasse.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré med downlights i himlingen og varmemefolie i gulvet, som gir et lunt og behagelig førsteinntrykk.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL MARKTERRASSE:
Stuen er lys og luftig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Planløsningen gir gode møbleringsmuligheter, med plass til sofagruppe, TV-møblement og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er

belagt med flott laminat med varmemefolie, og overflatene er malt i delikate, moderne fargetoner. Downlights i himlingen bidrar til et stilrent og behagelig uttrykk. Et ideelt utgangspunkt for å sette sitt eget preg og skape et personlig hjem.

Fra stuen er det utgang til en hyggelig markterrasse på ca. 12 m² med gode solforhold, oppført i 2025. I vår- og sommerhalvåret fungerer terrassen som en naturlig forlengelse av stuen, og gir gode rammer for sosiale sammenkomster med familie og venner. Her er det god plass til utemøbler, beplantning og grill, slik at du enkelt kan skape en lun og innbydende uteplass.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:

Stilrent kjøkken fra 2025 med god skap- og benkeplass, i åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen har en kombinasjon av profilerte, mørke fronter i overskapene og slette, lyse fronter i underskapene, som gir et moderne og helhetlig uttrykk. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps armatur gir gode og praktiske arbeidsflater. Integreert belysning under overskapene sørger for godt arbeidslys. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap. Nedfelt platetopp med kullfilter. Mekanisk avtrekk via felles avtrekkskanal, supplert med kullfilter i platetopp.

HOVEDSOVEROM:

Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. Rommet har også rikelig med oppbevaringsplass i et romslig garderobeskap.

SOVEROM 2:

Soverommet er romslig og har plass til både seng og øvrige møbler. Det er et allsidig rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, tilpasset dine behov. I tillegg byr rommet på gode oppbevaringsmuligheter med garderobeskap.

BADEROM:

Lekkert og delikat flislagt badesrom, renovert i 2025, med gulvvarme og downlights i himlingen. Badet fremstår stilrent med eksklusive materialvalg, hvor kombinasjonen av lyse fliser og varme tretoner gir et elegant uttrykk. Innredningen består av servant med ettgreps armatur, romslig skuffeløsning og speil med integrert belysning. Videre er det vegghengt toalett og en innbydende dusjsone med glassvegger, nisjeløsning og både hånddusj og regnfallsdusj. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet har mekanisk avtrekk via felles avtrekkskanal.

OPPBEVARING:

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 2 m². Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:

Entrédør: Slett entredør fra 2025 merket med EI30/R

w35db.

Vinduer: Malte trevinduer med tre-lags glass.

Balkongdør: Balkongdør med glassfelt i malt trekonstruksjon med tre-lags glass.

Overflater, etc.: Gulv med laminat og gulvvarme i stue og kjøkken. Nedsenket himling med downlights i gang.

Malte vegg- og himlingsflater. Takhøyde er målt fra ca. 227 cm på bad til ca. 239 cm i stue.

Ventilasjon: Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad kombinert med ventiler i vinduer.

Elektrisk: El-anlegg med automatsikringer.

Oppvarming: Elektrisk oppvarming.

Standard

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Borettslaget eier samtlige seksjoner i sameiet. De 19 parkeringsplassene i kjeller har borettslaget leid ut til et eget parkeringsselskap. Dette er Lovisenberg Parkering AS (Org.nr: 932 739 143).

Andelseiere i Lovisenberg BRL har ikke bruksrett til parkeringsplassene. Dersom man ønsker parkering i kjeller, må man kjøpe en aksje i Lovisenberg Parkering AS. De som kjøper en andel, har forkjøpsrett på disse aksjene. Dersom man ønsker å skrive seg på venteliste for kjøp av aksje i parkeringsselskapet, kan man sende en e-post til mats@ba5.no.

Merk at andelseiere i Lovisenberg BRL har forkjøpsrett på aksjer i Lovisenberg Parkering AS.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 1.925 kroner for ett år

El-bil: 1.300 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Modernisering og påkostninger

2025 Overflate oppusset. Nye overflater og gulvvarme i stue.

2025 Rehabilitering av bad. Nytt sluk, membran, overflater og innredning.

2025 Ny kjøkkeninnredning.

2025

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad. -Håvard Hansen membran AS -Kemconsult AS - Proff elektrikker AS -Faglært egeninnsats

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

- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Håvard Hansen membran AS

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

- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert 2025.

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

- Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Bygget terrasse for leiligheten i 2025, egeninnsats.

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

- Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

- Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff elektrikker AS, Arbeider er utført i 2025: -Kjøkken er flyttet -Nye varmekabler på bad -Varmefolie i gulv stue og entre -Ny kurs og automatsikring til vaskemaskin -Nye stikk, dimmere og brytere i hele leiligheten - Nye downlights og lys i leiligheten

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

- Nei

Eventuell kommentar: Nytt iht samsvarserklæring

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

- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeider utført i 2025: -Nytt sluk -Nytt opplegg kjøkken og bad -Nye vannrør, vannskap og avløp

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

- Ja

Var tiltaket søknadspiktig?

- Nei

Eventuell kommentar: Kjøkken er flyttet til stue og det er etablert et ekstra soverom

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

- Ja

Beskriv: Det er registrert noe skjevhet i gulv. Se tilstandsrapport fra 2026

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

- Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2026

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

- Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2026.

Bygningssakkyndig

John-John Myhrvold

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligblokk oppført i 1990. Gulvflater i kjeller og etasjeskillere i betong. Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål -/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk. Utvendige fasader er forblendet med teglstein samt pussede og malte overflater. Tilnærmet flatt tak, tekket med papp/membran. (Ikke besiktiget). Felles trapperom med heis.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Utvendig > Vinduer

- Utvendig > Dører

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Senger og nattbord

- Sofa, sofabord og spisestuemøbler

- Tepper, puter og pledd
- Bilder og dekor
- Gardiner og løse tekstiler
- Lamper som ikke er fastmontert
- Speil
- Knagger/stativ i gang
- Løse planter og pynt

Utvendig:

- Utemøbler (stoler, bord)
- Hengestol på terrasse
- Pyntegjenstander og tekstiler ute

Bad:

- Løse artikler

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

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 203 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 785,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale fellesutgifter pr. mnd. 2 785,00

Felleskostnadene inkluderer blant annet fibernett Telenor Frihet 1000 mbps, varmtvann, forretningsfører, revisjon, vedlikehold fellesarealer, bygningsforsikring, kommunale avgifter, service heis, service brannvarslingsanlegg, strøm til fellesarealer, styrehonorarer, renhold i fellesarealer, vaktmestertjenester, diverse kostnader og uforutsett.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 430 507,- pr. 2025

Sekundærbolig: Kr 5 722 028,- pr. 2025

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget

Lovisenberg BRL består av 49 andeler, hver pålydende NOK 5.000.

Lovisenberg BRL, Org. nr. 933 964 337 (Nyeveien BRL) er et nystiftet borettslag. Borettslaget har i løpet av våren 2025 overtatt samtlige aksjer i Lovisenberggata 4F AS (997 960 327). Sistnevnte selskap eier 49 boligseksjoner og en kjeller med parkering i Gnr. 220, Bnr. 63 og Snr. 1-49 i Oslo kommune. Sameiet består totalt av 49 seksjoner. Borettslaget disponerer ikke parkeringsplassene, men disse kan kjøpes separat fra Parkeringsselskapet.

Det pågår nå rehabilitering av fellesareal og noen av leilighetene i borettslaget. Det er laget en leveransebeskrivelse på disse arbeidene. Det foreligger en forsikring på bygget som p.t. som ligger hos KLP forsikring. Denne er under reforhandling.

Borettslaget er nystiftet og under etablering, der representanter fra selger utgjør styret inntil alle leiligheter er solgt, hvoretter selger vil innkalle til generalforsamling for valg av nytt styre i borettslaget. Det foreligger vedtekter og budsjett for borettslaget, men ikke regnskap fra tidligere år, da borettslaget er nystiftet. Selger tar forbehold om mindre justeringer av vedtekter frem til alle leiligheter er solgt.

Forretningsfører

Agio Forvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Andelshavere i Lovisenberg BRL har dog forkjøpsrett til aksjer i Lovisenberg Parkering AS. Se sistnevntes vedtekter for ytterligere informasjon rundt dette.

Styregodkjenning

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20% av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere. Kjøpere må påregne utleievirksomhet av usolgte andeler.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 89 795,-pr. 01.03.2026

Borettslaget har en gjeld på NOK 4,4 mill. som er fordelt på andelene. Denne er fordelt jevnt på alle 49 andelene, altså 89 795 kr per andel.

Lånet vil trolig bli tatt opp i Nordic Corporate Bank (NCB) med en løpetid på 30 år og 5 år med avdragsfrihet. Lånet vil ha flytende rente på markedsbaserte vilkår, p.t. antatt til ca. 5.85 %.

Nominell rente p.t 5,85% p.a

Effektiv rente 6,14% p.a

Løpetid 30 år

Avdragsfrihet 5 år

Dagens styre er positiv til IN-ordning, men vil avvende vedtak om slik ordning frem til beboerne i borettslaget har overtatt forvaltningen av borettslaget.

Overnevnte informasjon er hentet fra stifter av borettslaget

Fellessgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 592,- pr. 31.12.2025

Vedtekter og husordensregler

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av Styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Dyrehold

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/leilighetsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for andre.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 145 kvm (Eiertomt)

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt i forbindelse med fellesvisning.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Lovisenberggata 4F har en særdeles attraktiv beliggenhet på St. Hanshaugen/Lovisenberg – et veletablert og etterspurt område kjent for sin rolige atmosfære og umiddelbare nærhet til byens rike servicetilbud. Her kombineres det beste fra to verdener: et pulserende byliv og en skjermet, tilbaketrukket nabolagsfølelse – ideelt for deg som verdsetter både komfort og kvalitet i hverdagen.

Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter med kort vei til St. Hanshaugen park og idylliske turstier langs Akerselva, som gir gode muligheter for både mosjon og avslapning i grønne omgivelser. I nærområdet finner du et variert utvalg av hyggelige kaféer, anerkjente spisesteder og nisjebutikker, som skaper et levende og attraktivt nærmiljø.

Innen kort avstand ligger også populære destinasjoner som Vulkan, Mathallen og Grünerløkka – områder kjent for sitt brede kulturtilbud, spennende arrangementer og et yrende folkeliv året rundt.

Kollektivtilbudet er meget godt, med enkel tilgang til buss, trikk og T-bane som sikrer effektiv fremkommelighet i hele Oslo. Busslinje 37 stopper i gaten og har døgkontinuerlige avganger til og fra sentrum. Fra boligen er det gangavstand til blant annet Bislett, Majorstuen, Blindern, Ullevål sykehus og Lovisenberg sykehus.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for riving av enebolig m/3 hybler datert 06.09.1989.

Det foreligger ferdigattest for boligblokk datert 18.07.1990.

Det foreligger ferdigattest for ventilasjonsanlegg datert 24.08.1990.

Det foreligger ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg datert 30.01.2019.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Mindre ikke søknadspliktige arbeider er utført. Gjelder flytting av kjøkken og etablering av et ekstra soverom.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til tomt for bygninger med allmennyttig formål, med tilhørende reguleringsbestemmelse S-2255, vedtatt 28.07.77. For

mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Pågående byggesaker:

Geitmyrsveien 61 - fasadeendring, tilbygg og etablering av ny kjellerinngang

Saksnummer: 202513774

Lovisenberggata 6 - ombygging av arealer i underetasje, 1. og 3. etasje

Saksnummer: 202600264

Geitmyrsveien 69 og 71 - oppgradering av arealer i 1. og 5. etasje for tannteknikk

Saksnummer: 202602268

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/220/63:

13.03.1923 - Dokumentnr: 900269 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:220 Bnr:65

03.03.2023 - Dokumentnr: 233488 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/49

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/49

Snr: 3

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 12
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 13
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 14
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 15
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 16
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 17
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 18
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 19
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 20
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 21
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 22
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 23
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 24
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 25
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 26
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 27
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 28
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 29
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 30
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 31
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 32
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 33
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/49
Snr: 34
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 35
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 36
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 37
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 38
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 39
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 40
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 41
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 42
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 43
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 44
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 45
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 46
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 47
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Snr: 48
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49

Snr: 49
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste

innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 30 000,-
 Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
 Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
 Markedspakke med bolighefte (Uten hjem.no) kr. 21 000,-
 Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
 Tilrettelegging kr. 9 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
 Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 012,-
 Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 98 137,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. april 2026

Megler

Paal Henning Molvær Jørgensen, Eiendomsmegler / Partner
 Tlf. 97581254

Megler 2

Elise Alette Hansen, Eiendomsmegler
 Tlf. 94832273

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
 Nydalsveien 33
 0484 OSLO
 Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
 Org. nr.: 916491034

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Lovisenberggata 4F

Nabolaget Lovisenberg - vurdert av 64 kalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	11 min ⚡ 0.9 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	11 min ⚡ 0.9 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ... 281 elever, 17 klasser	16 min ⚡ 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	12 min ⚡ 1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	16 min ⚡ 1.4 km
Heltberg Bislett	16 min ⚡
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	17 min ⚡ 1.4 km

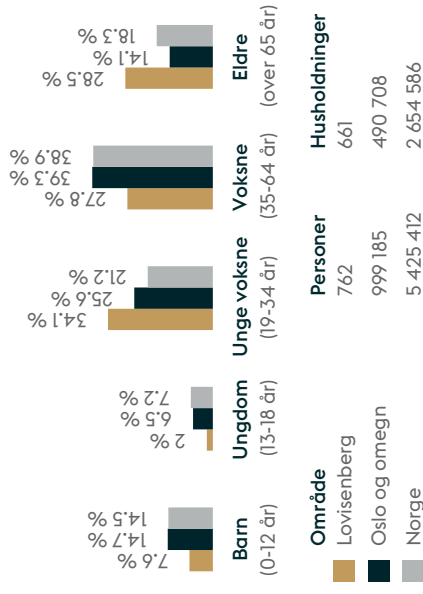
Offentlig transport

Tannlegehøyskolen Linje 37	1 min ⚡ 0.1 km
Adamstuen Linje 17, 18	8 min ⚡ 0.7 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min ⚡ 2.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min ⚡ 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min ⚡ 3.2 km

Barnehager

Lovisenberg Diakonale barnehag... 65 barn	2 min ⚡ 0.1 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min ⚡ 0.4 km
Heftyes barnehage (1-5 år) 105 barn	6 min ⚡ 0.5 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

- 🚶 Idioten balløkke 6 min ⚡
- 🚶 Arkitekt Rivertz plass balløkk... 8 min ⚡
- 🚶 EVO Adamstuen 6 min ⚡
- 🚶 Fresh Fitness Ullevål 11 min ⚡

«Sentralt, stille og trygt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profillen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Lovisenberggata 4 F, 0456 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 220, bnr. 63, snr. 8

Andelsnummer

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 02.04.2026

Oppdragsnr.: 21696-1107

PropCloud ref nr: AX1902

Foretak: Skade og Tilstand AS

Vår ref: John-John
Myhrovld



Medlem av



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Dokumentreferanse: ce1fd46-f021-4278-bd6a-a981ab8bd2b8

SKADE OG TILSTAND AS

Skade og Tilstand AS, etablert i 2024 og drevet av John-John Myhrvold, tilbyr faglig solide takseringstjenester med fokus på trygghet, kvalitet og personlig oppfølging. John-John er utdannet bygningssakkyndig fagskoleingeniør, med fagbrev som tømrer og bakgrunn fra skadesaneringsbransjen.

Denne kombinasjonen gir en bred forståelse for både bygningens tekniske tilstand og hvilke konsekvenser feil og skader kan ha for dem som bor der. Erfaringen brukes aktivt for å finne praktiske, faglig forankrede løsninger og bidra til trygge beslutninger for kundene.

Bedriften har særlig kompetanse innen skadetaksering, reklamasjonssaker og tilstandsvurderinger. Skade og Tilstand leverer tjenester innen tilstandsanalyse, reklamasjonstaksering, skadetaksering og annen teknisk bistand, hovedsakelig i Oslo og Akershus.

Selskapet etterstreber alltid rettferdige og godt dokumenterte vurderinger – med respekt for både bygget og menneskene det er til for.



Rapportansvarlig

John-John Myhrvold

Uavhengig Takstingeniør

post@skadeogtilstand.no

468 15 123



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 bygningsfaglige 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 bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsfaglige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte trevinduer med tre-lags glass. Vinduene fremstår i normalt god stand sett i forhold til alder. Vedlikehold av vinduer og utvendige dører ligger normalt til sameiet/borettslaget, og kjøper bør sette seg inn i vedlikeholdsplaner og fremtidige vedtak.

Entrédør fra 2025, merket EI30 og Rw 35 dB. Balkongdør med glassfelt i malt trekonstruksjon med tre-lags glass.

Utgang fra stue til markterrasse på ca. 12 m². Terrassen er oppført i trekonstruksjon med terrassebord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat og gulvvarme i stue og kjøkken. Nedsenket himling med downlights i gang. Malte vegg- og himlingsflater.

Overflater er vurdert etter normal bruksslitasje. Mindre merker som hakk, sprekker og sår må påregnes. Noe overflateoppussing kan være aktuelt.

Takhøyde er målt fra ca. 227 cm på bad til ca. 239 cm i stue. Betonggulv i leiligheten. Mindre knirk kan forekomme. Kontroll av høydeforskjeller er utført stikkprøvevis, og avvik kan forekomme.

Standard innvendige dører. Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Våtrommet er rehabilitert i 2025. Det er fremlagt dokumentasjon på membran og samsvarserklæring for elektriske arbeider.

Flislagte vegger og gulv med gulvvarme. Nedsenket himling med innfelt belysning. PVC-sluk med synlig banemembran under klemring og synlig oppbrett ved terskel. Stikkprøvekontroll av fliser viste ingen bom, men ikke alle fliser er kontrollert.

Membran er en skjult konstruksjon og kan ikke kontrolleres uten inngrep. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og fremlagt dokumentasjon.

Innredet med servant med ett-greps armatur, speil og stikkontakt, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk via felles avtrekkskanal.

Hulltaking er ikke utført grunnet dokumentert rehabilitering i 2025. Det tas forbehold om skjulte forhold.

Fuktsøk er utført uten utslag på unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2025 med profilerte og slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt

oppvaskkum og ett-greps armatur. Overskap med benkebelysning. Oppvaskmaskin under benk. Stekeovn og kjøleskap i høyskap. Nedfelt platetopp med kullfilter.

Mekanisk avtrekk via felles avtrekkskanal og vindu, kombinert med kullfilter i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør er av plast (rør-i-rør). Øvrige deler er skjult og ikke kontrollert. Det er ikke registrert synlige lekkasjer. Nærmere vurdering anbefales utført av autorisert rørlegger. Fordelerskap er plassert på soverom.

Innvendige avløpsrør er av plast (PVC). Kun synlige rør er vurdert. Skjulte føringer er ikke kontrollert, og tilstanden er derfor ikke fullt ut vurdert. Lufting og stakemuligheter er ikke vurdert da dette er et bygg med flere boenheter.

Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad kombinert med ventiler i vinduer. Boligen er tilknyttet felles varmtvann.

Elektrisk anlegg er kun vurdert ved en forenklet visuell kontroll i henhold til NS 3600. Dette erstatter ikke en fullstendig kontroll. Skjulte feil eller avvik kan ikke utelukkes. Det anbefales kontroll av autorisert elektroinstallatør ved behov eller manglende dokumentasjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

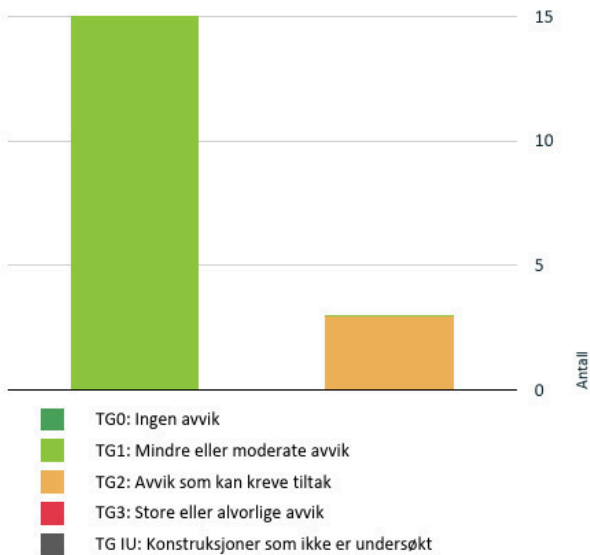
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Mindre ikke søknadspliktige arbeider er utført. Gjelder flytting av kjøkken og etablering av et ekstra soverom

Dokumentreferanse: ce1fd46-f021-4278-bd6a-a981ab8bd2b8

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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 > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1990

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Overflate oppusset	Nye overflater og gulvvarme i stue
2025	Rehabilitering av bad	Nytt sluk, membran, overflater og innredning
2025	Ny kjøkkeninnredning	Ny kjøkkeninnredning med hvitevarer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer med karmen tre og tre-lags glass.

Vinduene er visuelt innsipert og ser ut til å være i normalt god stand med tanke på deres alder.

Vedlikehold av vinduer med tilknytning til boligen er ofte sameiets eller borettslagets ansvar. Tilstanden vurderes likevel i rapporten, da slike bygningsdeler kan ha direkte betydning for leilighetens funksjon og tekniske tilstand. Det anbefales at kjøper setter seg inn i eventuelle vedlikeholdsplaner og fremtidige vedtak i sameiet, da dette kan ha økonomiske og praktiske konsekvenser for bruk og vedlikehold av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har en alder som tilsier at en vesentlig del av forventet brukstid er oppbrukt. Det er registrert normal slitasje som mindre merker og nedbrytning i overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Overflatebehandling og vedlikehold bør utføres for å forlenge vinduenes levetid. Ved tegn til funksjonssvikt eller råte bør utskifting vurderes.

Konsekvens:

Uteblitt vedlikehold kan føre til ytterligere nedbrytning av treverk, redusert energieffektivitet og økt risiko for fuktinntrengning. TG2 er satt for å belyse risiko.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Slett entredør fra 2025 merket med EI30/R w35db

Balkongdør med glassfelt. Malt balkongdør med karmen av tre og tre-lags glass.

Vedlikehold av utvendige dører med tilknytning til boligen er ofte sameiets eller borettslagets ansvar. Tilstanden vurderes likevel i rapporten, da slike bygningsdeler kan ha direkte betydning for leilighetens funksjon og tekniske tilstand. Det anbefales at kjøper setter seg inn i eventuelle vedlikeholdsplaner og fremtidige vedtak i sameiet, da dette kan ha økonomiske og praktiske konsekvenser for bruk og vedlikehold av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør har en alder som tilsier at en vesentlig del av forventet brukstid er oppbrukt. Det er registrert normal slitasje, herunder mindre merker og nedbrytning i overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Overflatebehandling og vedlikehold bør utføres for å forlenge dørens levetid. Ved tegn til funksjonssvikt eller råte bør utskifting vurderes.

Konsekvens:

Manglende vedlikehold kan føre til ytterligere nedbrytning, redusert isolasjonsevne og økt risiko for fuktinntrengning. TG2 er satt for å belyse risiko.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til markterasse oppmålt til ca. 12 m².

Terrassen er oppført i trekonstruksjon med terrassebord.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv med laminat og gulvvarme i entre og stue/kjøkken .
Nedsenket himling med downlights i gang. Malte vegg- og himlingsflater.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.
Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra normal bruksslitasje. Mindre avvik som hakk, sprekker, sår og merker må påregnes i en brukt bolig.
Noe overflateoppussing kan forventes ved kjøp av brukt bolig.

Takhøyde er målt fra ca. 227 cm på bad til ca. 239 cm i stue.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betonggulv i hele leiligheten.
Mindre knirk kan forekomme. Det er tilfeldig valgt rom for kontroll av høydeforskjeller. Større avvik kan forekomme da ikke alle rom er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På kjøkken er det registrert høydeforskjell på gulv med 20 mm på en avstand på 2 meter. Dette avviker fra dagens anbefalinger for rettningsavvik på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak:

Tiltak:

Det anbefales å vurdere avretting av gulv dersom det skal legges nytt beleg, eller dersom ujevnheten oppleves som sjenerende.

Konsekvens:

Ujevnheter kan påvirke komfort, føre til knirk og gi utfordringer ved legging av gulvbelegg eller møblering. Avvikene anses ikke som konstruksjonssvikt, men som et forhold som bør følges opp ved behov.

Merks:

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.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Standard innvendige behandlede dører.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ved rehabilitering av våtrom stilles det krav til planlegging, utførelse og dokumentasjon i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) med tilhørende veiledning. Et våtrom skal være fuktsikkert, med løsninger og materialvalg som reduserer risikoen for fuktskader ved normal bruk. Det stilles særskilte krav til blant annet fall til sluk, tettesjikt i våtsoner og håndtering av lekkasjevann.

For tiltak gjennomført i 2025 skal det foreligge dokumentasjon som viser hvordan arbeidet er utført. Dette inkluderer opplysninger om produktvalg, plassering og type membran, detaljer for utførelse, samt samsvarserklæringer for tekniske installasjoner som elektrisitet.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om hvordan tiltaket er gjennomført, og kan ha betydning ved eierskifte, reklamasjon eller vurdering av våtrommets tekniske kvalitet.

Det er fremlagt dokumentasjon på membran og samsvarserklæring på elektrisitet

Årstall: 2025 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, nedlektet himling med innfelt lys.
Det er utført stikkprøve kontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Årstall: 2025

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

PVC- sluk med synlig banemembran under klemring. Synlig membranoppbrett ved terskel.

Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en viss grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklistere fra utførende håndverker, eller uavhengig kontroll våtrom.

Det er fremlagt dokumentasjon på membran

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med servant med ett-greps armatur, speil og stikkontakt over servant. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

mekanisk avtrekk via felles avtrekkskanal.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking i våtrommet. Våtrommet er opplyst rehabilitert i 2025, og det er fremlagt dokumentasjon som viser utførelse. På bakgrunn av dette er hulltaking vurdert som unødvendig. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, og det tas forbehold om forhold som ikke er synlige ved befaringstidspunktet.

Det er utført fuktspøk på overflater med Protimeter MMS3 uten at det er avdekket unormale verdier

Årstall: 2025 Kilde: Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2025 med kombinasjon av profilerte og slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ett-greps armatur. Overskap med benkebelysning. Oppvaskmaskin under benk. Stekeovn og kjøleskap i høyskap. Nedfelt platetopp med kullfilter.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via felles avtrekkskanal og vindu, kombinert med kullfilter i platetopp.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør er av plast (rør-i-rør). Øvrige deler av anlegget er skjult. Det er kun utført visuell kontroll, da vurdering av anleggets tekniske tilstand krever spesialutstyr og fagkompetanse. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder. For nærmere vurdering av anleggets tilstand og eventuelt behov for utskifting, anbefales kontroll av autorisert rørlegger.

Fordelerskap plassert på soverom.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene består av PVC/plast.

Det er viktig å merke seg at kun synlige avløpsrør er vurdert, ettersom de fleste rørføringer er skjult i boligens vegger, konstruksjoner eller innkassinger.

Rørannleggets tilstand er derfor ikke fullt ut vurdert, men kun beskrevet, da dette krever spesialutstyr og fagkompetanse. Det er også viktig å være oppmerksom på at alder, fortetting og brudd representerer risikomomenter i ethvert røranlegg

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmann da dette er boligbygg med flere boenheter.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad kombinert med ventiler i vinduer.

Forhold må ses i sammenheng med øvrig punkter om ventilasjon.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet felles varmtvann.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, begrenset til de forhold som omfattes av standardisert tilstandsanalyse etter NS 3600. Tilstandsgraden er vurdert på bakgrunn av visuell observasjon og opplysninger gitt under befaring, og erstatter ikke en fullstendig el-kontroll utført av autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndig har verken kompetanse til, eller tillatelse til, å foreta teknisk kontroll eller vurdering av det elektriske anlegget utover det som er tillatt i henhold til NS 3600. Vurderingen kan derfor ikke avdekke eventuelle skjulte feil, mangler eller avvik fra gjeldende forskrift (NEK 400).

Det anbefales å innhente fagkyndig vurdering ved tvil, manglende dokumentasjon, eller der det er gjennomført arbeider uten kjent samsvarserklæring.

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.
1990
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremlagt samsvarserklæring fra Proff Elektriker AS datert 2026
Samsvarserklæring montering av AMS Måler 16.05.17
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? Sjekke 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 sikringskap

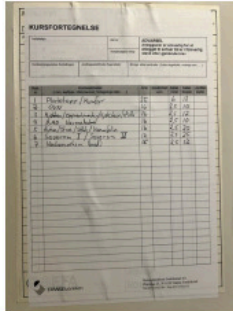
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Kontroll i denne rapporten er utført av en bygningssakkyndig uten el-faglig bakgrunn. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid at det elektriske anlegget blir undersøkt av en el-fagkyndig person.



Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Dette punktet omfatter tydelige og lett synlige forhold ved boligen som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er registrert ved befaring. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det er ikke utført undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet inkluderer ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forholdene er vurdert etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr er vurdert etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

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

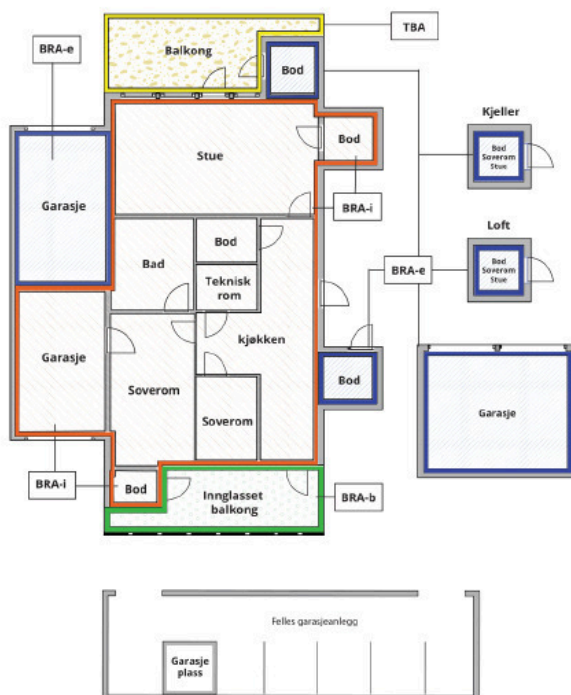
Hva er måleverdig areal?

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.

Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	47			47	12
Underetasje		2		2	
SUM	47	2			12
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad, gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Adkomst til markterrasse fra stue. Oppmålt til ca 12 m² (TBA)

Tillhørende bod i kjeller Oppmålt til 2m² (BRA-e)

Takhøyde er målt fra ca. 227 cm på bad til ca. 239 cm i stue.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Mindre ikke søknadspliktige arbeider er utført. Gjelder flytting av kjøkken og etablering av et ekstra soverom

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Bad er rehabilitert og nye overflater

Dokumentreferanse: ce1fdd46-f021-4278-bd6a-a981ab8bd2b8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	John-John Myhrvold	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	220	63		8	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lovisenberggata 4 F

Hjemmelshaver

Lovisenberg Brl

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Lindern i Oslo kommune.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Boligblokk oppført i 1990.

Gulvflater i kjeller og etasjeskillere i betong.

Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål

-/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk.

Utvendige fasader er forblendet med teglstein samt pussede og malte overflater.

Tilnærmet flatt tak, tekket med papp/membran. (Ikke besiktiget)

Felles trapperom med heis

Leilighet beliggende i 1. etasje med bruksareal (BRA-i) på 47 m².

Oppvarming består av strøm.

Naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

El-anlegg med automatsikringer.

INNHold:

Entré/gang, garderobe, bad, stue/kjøkken, 2 soverom og marktrasse.

Bod i kjeller.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiet tomt på 1.146 m².

Dokumentreferanse: ce1fdd46-f021-4278-bd6a-a981ab8bd2b8

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring bytte av skuk			Gjennomgått		Nei
Tegninger fra byggeår			Gjennomgått		Nei
Kvitt. membranarbeider			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Dokumentreferanse: ce1fdd46-f021-4278-bd6a-a981ab3bd2b8

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttete 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 oppfylder 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.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av visuell befaring, opplysninger fra eier og fremlagt dokumentasjon. Undersøkelsen er begrenset til det som var tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet, og det er ikke utført inngrep i konstruksjoner utover det som fremgår av rapporten.

Vurderingene er gjort etter gjeldende krav og standarder, samt byggeskikk og regelverk på oppføringstidspunktet. Enkelte bygningsdeler er vurdert opp mot dagens krav der dette er relevant, særlig for våtrom og forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Skjulte konstruksjoner og installasjoner er ikke kontrollert. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger feil eller mangler som ikke er avdekket ved befaringen. Rapporten gir således ikke garanti for bygningens tekniske tilstand.

Våtrom er vurdert ut fra visuelle observasjoner og fremlagt dokumentasjon. Hulltaking er ikke utført som følge av dokumentert rehabilitering i 2025. Det tas forbehold om forhold som ikke er synlige.

Tekniske installasjoner, herunder elektrisk anlegg samt vann- og avløpsanlegg, er kun vurdert ved en begrenset visuell kontroll. Fullstendig vurdering av slike anlegg krever kontroll utført av autorisert fagperson.

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger ved befaring. Rom er derfor vurdert og benevnt etter dagens bruk.

Arealer er målt etter gjeldende standard og gjelder for tidspunktet målingen ble utført. Mindre avvik kan forekomme som følge av måleforutsetninger og konstruksjonsmessige forhold.

Rapporten beskriver registrerte avvik og forhold som kan ha betydning for bygningens tilstand. Normal slitasje og forhold knyttet til alder må påregnes. Videre oppfølging og vedlikehold må vurderes av eier eller kjøper.

NAVN SIGNATAR	IDENTITET	TID	ELEKTRONISK ID
Moe, Tony Andre	UN:NO-9578-5998-4-1130565	02.04.2026 12:11:34 UTC	PersonBankID NO Qual. SpareBank 1 Østlandet

Dokumentreferanse: ce1fdd46-f021-4278-bd6a-a981ab8bd2b8

- Dette er et PDF dokument digitalt signert i IN Groupe's E-Signing service.
- Dokumentet er integritetsbeskyttet ved at innholdet er signert og forseglest med et sertifikat utstedt til IN Groupe av en tiltrodd tredjepart. En validering av denne signaturen vil bekrefte at innholdet ikke har blitt endret etter signeringstidspunktet.
- For mer informasjon om dokumentformater, se <https://doc.ingroupe.com/developer>



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Tony Andre Moe	9578-5998-4-1130565	2026-04-02 10:46:02
Mariel Westman	9578-5998-4-767729	2026-04-02 10:48:59



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
2. apr. 2026

Oppdragsnummer
20-0245/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Lovisenberggata 4F, 0456 OSLO	Meglerfirma Nordvik Nydalen
Selgere Mariel Westman, Tony Moe	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. juli 2025	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: - Forsikret i: Via borettslaget / sameiet	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad. -Håvard Hansen membran AS -Kemconsult AS -Proff elektrikker AS -Faglært egeninnsats

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Håvard Hansen membran AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert 2025

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Bygget terrasse for leiligheten i 2025, egeninnsats.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff elektriker AS, Arbeider utført i 2025: -Kjøkken er flyttet -Nye varmekabler på bad -Varmefolie i gulv stue og entre -Ny kurs og automatsikring til vaskemaskin -Nye stikk, dimmere og brytere i hele leiligheten - Nye downlights og lys i leiligheten

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Nytt iht samsvarserklæring

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeider utført i 2025: -Nytt sluk -Nytt opplegg kjøkken og bad -Nye vannrør, vannskap og avløp

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Kjøkken er flyttet til stue og det er etablert et ekstra soverom

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er registrert noe skjevhet i gulv. Se tilstandsrapport fra 2026

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2026

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2026

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.


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

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


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


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

Oppdragsnummer: 20-0245/26




Adresse Lovisenberggata 4F, 0456 OSLO	
Dato for energimerking 02.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-277566
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 81107939
Gårdsnummer 220	Bruksnummer 63
Seksjonsnummer 8	Bruksenhetsnummer H0108






Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1990	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 47,0 m²	Oppvarmet bruksareal 47,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 217,08 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 217,08 kWh/m²	Totalt levert pr. år 10 203 kWh
---	---



Lovisenberggata 4F, 0456 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Lovisenberggata 4F, 0456 OSLO



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Boliginformasjon

330 - Lovisenberg Brl

Utarbeidet av Agio Forvaltning

18.03.2026

agio
FORVALTNING



Innhold

Generelt	1
Opplysninger om andelen/seksjonen:	2
Fellesutgifter:	2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:	2
Strømvavtale for andelen/seksjonen.	2
Restanse	2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:	3
Ligningsopplysninger:	3
Forretningsfører:	3
Eierskiftemelding:	4
Viktig om forkjøpsrett:	4
Annen informasjon:	4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	20-0245/26
Vår ref.:	BO-2026-330-008
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	18.03.2026

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse «20-0245/26» på andel/seksjon nummer i 330 - Lovisenberg Brl bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	330 - Lovisenberg Brl
Org.nr.:	933964337
Seksjons-/andelsnr.:	008
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	220/63/008
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremløse:	Se vedtekter
Styreleder:	Kim Johnsen
Styrets epost:	--

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Lovisenberggata 4F, 0456 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Moe, Tony
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	47
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Felleskostnader	2 785,00
Totale fellesutgifter pr. mnd.	2 785,00

[Strømvtaale for andelen/seksjonen kan opprettes her \(trykk her\).](#)

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må ikke innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 18.03.2026: kr. 13 925,00

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet kan ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:
Geldende rente: %
Registrert lånesaldo på leiligheten:
Lånetype:
Årlige terminer:
Registrert utløpsdato:
Lånets saldo:

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Borettslaget skal ha en fellesgjeld på MNOK 4.4. Denne er fordelt jevnt på alle 49 andelene, altså 89 795 kr per andel. Fellesgjelden er planlagt trekt opp desember 2025/januar 2026.

Andel av fellesgjeld pr. 18.03.2026: kr. 0,00

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025: 0
Andel formue pr. 31.12.2025: 592

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap: Agio Forvaltning AS
Org.nr.: 995 366 517
Adresse: Postboks 113
Postnummer: 9252 Tromsø
Telefon: 922 06 655
E-post: post@agioforvaltning.no
Hjemmeside: www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2026

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 725,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:	Kr. 8 406,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplassen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager. **Dersom dere ønsker forhåndsavklaring av forkjøpsretten må forretningsfører varsles tydelig om dette.**

Annen informasjon:

VEDTEKTER FOR LOVISENBERG BRL (Sist oppdatert 13.3.2025) Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er LOVISENBERG BRL. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 49 andeler, pålydende kr 5000. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie 1 andel. Fysiske personer og selskaper eller andre sammenslutninger kan være andelseiere. Dog med de begrensninger som følger av borettslagsloven kap 4.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Andelshavere i Lovisenberg BRL har dog forkjøpsrett til aksjer i Lovisenberg Parkering AS. Se sistnevntes vedtekter for ytterligere informasjon rundt dette.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

Styret skal ha en liberal praksis når det kommer til bruksoverlating, jf borettslagsloven kap 5 II.

Styret skal orienteres ved utleie. Det skal opplyses om kontaktdata på både utleier og leietager.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for utskifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndrivning

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se ellers borettslagsloven § 5-22.

6.26.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangssalgloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven

§ 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til

sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et

ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være til stede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående sitt ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bli generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år

- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre og maks 5 medlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

Laget skal ikke ha en forretningsfører.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Revisjon

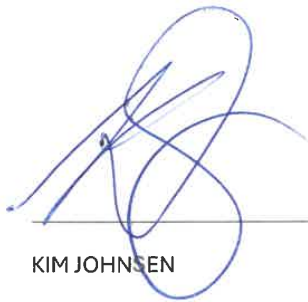
Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

8.2 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Oslo, 13.3.2025

For BA5 INVEST AS



KIM JOHNSEN



OLE B. QVALE

HUSORDENSREGLER FOR LOVISENBERG BRL

§ 1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av leilighetene i borettslaget trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§ 2. GENERELT

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.

Andelshaveren er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden / leieboere/ leilighetsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten. Andelshaver blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§ 3. RO

Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23-07.

Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 21-08 på hverdager og kl. 16-10 i helger og på helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og leilighetsbrukere varsles i god tid.

§ 4. FELLESAREALER

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogn og rullator, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet eller kjellerbod. Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.

Vinduer, trapper og lignende skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende.

All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, utelamper og lignende, må forhånds-godkjennes av styret.

Dører til kjeller og fellesrom skal alltid være låst.

§ 5. SKILTING/NØKLER

Navneskilt på dørklokketavle og postkasser bestilles hos Styret og bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av leilighet plikter andelshaver å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. All annen skilting enn merking av den enkeltes entrédør skal forhånds-godkjennes av styret.

Ekstra bestilling av nøkler må gjøres av andelshaver, og attesteres/godkjennes av styret. Kostnader som gjelder bestillingen faktureres andelshaver direkte.

§ 6. SØPPEL

Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainere.

Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver beboer/andelshaver selv ta hånd om bort-kjøring av. Papiravfall plasseres i papircontainerne.

§ 7. FELLESAREALER

Ved benyttelse av fellesarealer skal alle ta hensyn til andre beboere. Dvs. alle må ha et moderat støynivå og huske på å rydde etter seg.

§ 8. DYREHOLD

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/leilighetsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

§9. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

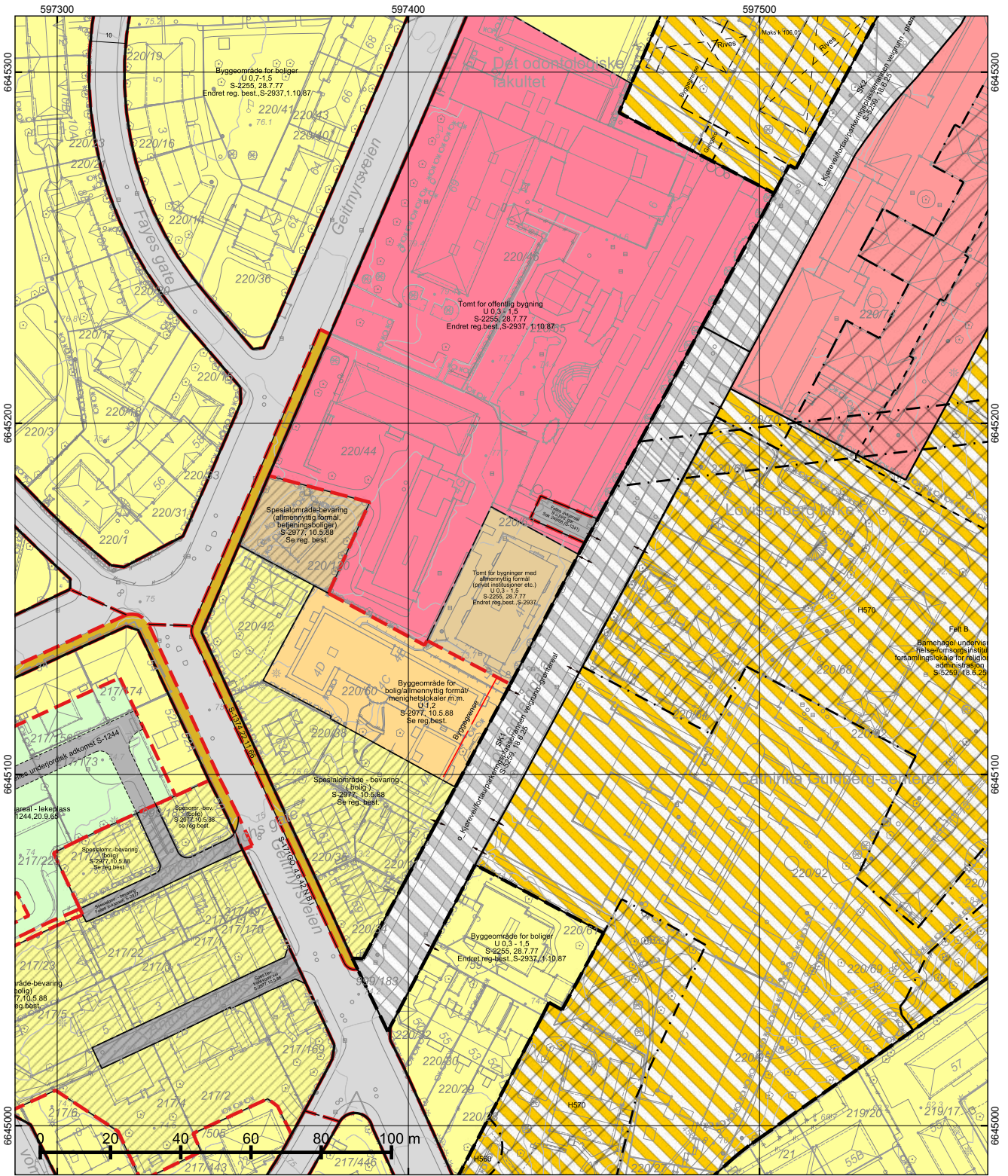
Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavle eller pr. brev når det er mest hensiktsmessig.




KIM JOHNSEN

Oslo, 13.3.2025

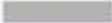



































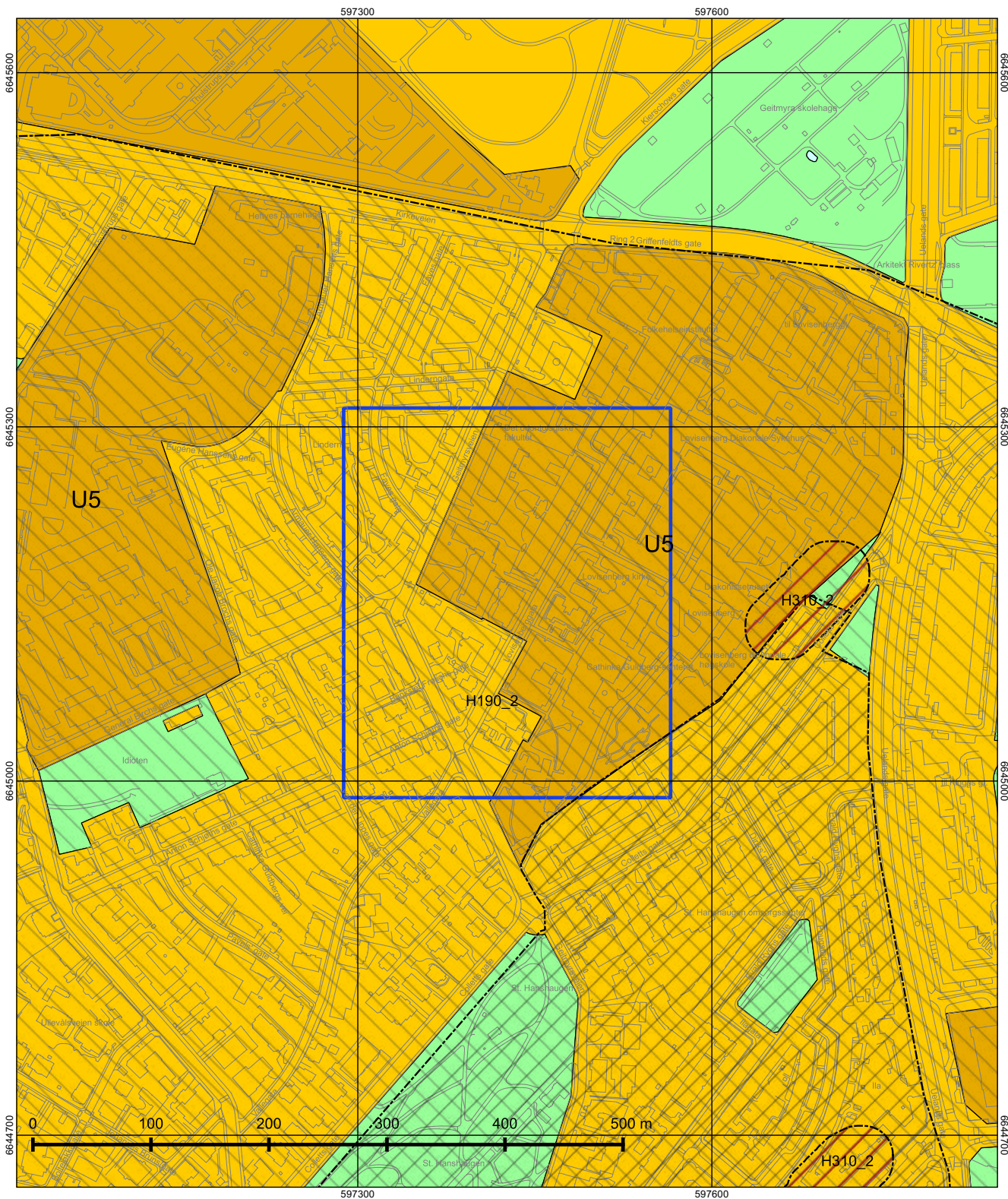
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 18.03.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 154726/ 86528852</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Lovisenberggata 4</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 220/63</p>			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	148 - Bolig/offentlig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	1168 - Helse-/omsorgsinstitusjon
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	666 - Spesialområde bevaring allmenntilgj
	670 - Spesialområde bevaring avkjørsel
	RbBevaringGrense
	RpBestemmelseOmråde
	RpBestemmelseGrense
	RpAngittHensynSone
	RpAngittHensynGrense
	RpSikringSone
	RpSikringGrense
	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	312 - Fortau
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Byggegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 18.03.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr.: 154726/86528852

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



S-2255

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

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, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270498, 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 begrensingslinjen 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 REGULERINGSBESTEMMELSER (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.



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLESGT 19 • OSLO OSLO 5 • 66 30 40

66 20 20

Oslo, den 18.7.90

JOD/bs

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 220/bnr. 63, Lovisenberggata 4 F

Arbeidets art
Nybygg

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre

Diakonissehuset Lovisenberg, Lovisenberggata 4 B, 0456 OSLO 4

Byggemelder

Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 OSLO 3

Ansvarshavende

Murm. Ivar Dahl, Peter Blegers vei 21, 1380 ASKER

Journalnr. 88/5594-M

Avsluttende synsforretning

5.7.90

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Jan O. Davidsen

Det gjøres merkt på at bygningslovens § 131 par. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	220/0063 Lovisenberg 4b	Journalnr.	88/5570-M
Arbeidets og bygningens art	Riving - Enebolig	Innlevert	02.12.88
Byggherre	Disakonissehuset, Lovisenberggata 15, 0456 OSLO 4		
Anmelder	Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 OSLO 3		
Ansvarshavende	Ing. Bengt Sahlstrøm, Asperudlia 16, 1258 Oslo 12		

Melding om riving på ovennevnte eiendom approberes.

Rivningsarbeidet tillates igangsatt på betingelse av at gjeldende regler for riving av bygninger følges, og på følgende vilkår.

Før arbeidet påbegynnes må følgende etater varsles på nytt:

Elektrisitetsverket

Gassverket

Telefonanlegget

Trafikkipolitiet

Det må videre påseses at plugging av ledninger for vann og kloakk er utført av autorisert rørlegger.

13.6.89.

Oslo bygningskontroll, den

S. Oddby
.....
Egtsingenør

Svein Oddby

August L. Kristiansen

**Utdrag av regler for rivning av bygninger:
Forholdsregler under rivningsarbeidet**

- a. Alle vinduer og utvendige dører må holdes stengt og ikke fjernes før det er absolutt påkrevet for arbeidets gang, uten at åpningene dekkes forsvarlig på en av bygningskontrollen godkjent måte.
 - b. Stubbeloftsfill, kalkgrus og annet støvgivende materiale må bringes ned gjennom tette, sluttede kanaler til et lukket rom i nederste etasje, og hvis støvplagen ikke kan forhindres på annen måte må materialene oversprøytes med vann.
 - c. Ved rivning av asbestholdig materiale må arbeidstilsynets forskrifter følges. Levering til fyllplass (kun Grønmo) må følge renholdsverkets retningslinjer for mottak av asbest.
 - d. Bjelkelag og hvelv må ikke påføres større belastning enn forutsatt, uten at det omhyggelig er undersøkt om den nødvendige bæreevne er til stede.
 - e. Når murpartier rives ved omstyrting, skal dette skje med den største forsiktighet og under iakttagelse av at personer holdes på sikker avstand, samt at rivningen utføres således at den avstedkommer minst mulig ubehagelig-
- heter for naboer og forbipasserende, og at arbeiderne ikke ved skjodesløshet utsettes for fare.
- f. Ansvarshavende tilpliktes å gjøre alle med rivningsarbeidet beskjeftigede arbeidere kjent med ovenstående bestemmelser, og påse at de blir overholdt.
 - g. Eventuelt byggegjerde på gategrunn skal anmeldes til Oslo kommunale arbeidstilsyn, Akersgt. 55, Oslo 1. Reklame på gjerder (innebefattet på byggegjerder) tillates ikke, med mindre godkjenning foreligger fra bygningskontrollen.
 - h. Når rivningsarbeidet er ferdig skal dette meldes til bygningskontrollen til besiktigelse. Arbeidet ansees ikke ferdig før tomten er ryddiggjort og alle materialer er fjernet.
Gjenstående kjellere skal fylles.
- BRUK AV GAMLE MATERIALER**
- Alle sopp-, råte- eller utøybefengte trematerialer må brennes. Skal materialer brukes på nytt i nye byggearbeider må det innhentes samtykke fra helserådet.

Riving av enebolig m/3 hybler

Abslutningssted Lovisenberggata 4 B	Objekt nr. Gnr.220, bnr.63	188/5570
--	-------------------------------	----------

Byggherre

Diakonissehuset
Lovisenberggt. 15

0456 OSLO 4

Ansvarshavende

Ing. Bengt Sahlstrøm
Asperudlia 16

1258 OSLO 12

L THE/tfn
Date 6.september 1989

Meldt GAB *Status 48*
9/10-89

Det attesteres at rivningsarbeidet er utført.

For bygningsjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SCHNEIDER ELECTRIC NORGE AS
Postboks 6597 Etterstad
0607 OSLO

Deres ref.: Geir Austad

Vår ref.: 201415088-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Razegheh Alavi

Dato: 30.01.2019

Arkivkode: 531

Byggeplass: LOVISENBERGGATA 4F Eiendom: 220/63/0/0
Tiltakshaver: LOVISENBERGGATA 4 F AS Adresse: Postboks 2720 Solli, 0204 OSLO
Søker: SCHNEIDER ELECTRIC NORGE AS Adresse: Postboks 6597 Etterstad, 0607 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Lovisenberggata 4 F

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 28.01.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201415088			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan garasje	E3		1/8
Plan 1. etasje	E1		1/9
Plan 2. - 5. etasje	E2		1/10

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre [nettsider](#).



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.01.2019 av:

Razegheh Alavi - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
LOVISENBERGGATA 4 F AS, Postboks 2720 Solli, 0204 OSLO, geir_rodney@yahoo.no

Velkommen til

Nordvik Nydalén

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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



HELP

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



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Lovisenberggata 4F 0456 OSLO
Matrikkel: Gnr 220, bnr 63 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

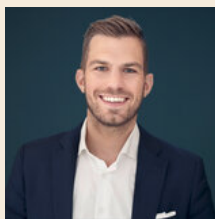
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Paal Henning Molvær Jørgensen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
p.jorgensen@nordvikbolig.no
975 81 254



Elise Alette Hansen

Eiendomsmegler
Nordvik Nydalen
e.hansen@nordvikbolig.no
948 32 273

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

