NORDVIK

Lovisenberggata 4B

2 soverom | 56 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Lovisenberggat a 4B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
26	Nabolagsprofil
28	Vedlegg
40	Egenerklæringsskjema
47	Andre vedlegg
139	Kontaktinfo
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.02.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og moderne 3-roms hjørneleilighet med solrik balkong og hyggelig utsikt - Nytt bad 2020 - 4. etasje og heis

Prisantydning	**6 500 000,-**
Omkostninger	**171 050,-**
Totalpris	**6 959 029,-**
Fellesgjeld	**287 979,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 687,-**
BRA-i	**56 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1991**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Lovisenberggata 4B - En lys og arealeffektiv 3-roms hjørneleilighet med attraktiv beliggenhet. Boligen ligger luftig til i 4. etasje med heis. Det er kort vei til St.Hanshaugparken og bylivet på Haugen og Sagene – en perfekt kombinasjon av byliv og det å bo i litt tilbaketrukkede omgivelser.

I 2022 ble det installert nye vinduer, balkongdør og entredør i forbindelse med fasaderehabilitering
Solrik balkong på 5 kvm med gode solforhold fra ca. kl. 09–16 om sommeren
Åpen stue/kjøkkenløsning med gode møbleringsmuligheter
Gode lagringsmuligheter i medfølgende bod på 4 kvm
Hjørneleilighet med gode lysforhold fra flere vinduer
To soverom med garderobeskap
Attraktiv beliggenhet i blindgate
Delikat, nytt bad fra 2020
Kun TG 1

Planløsning

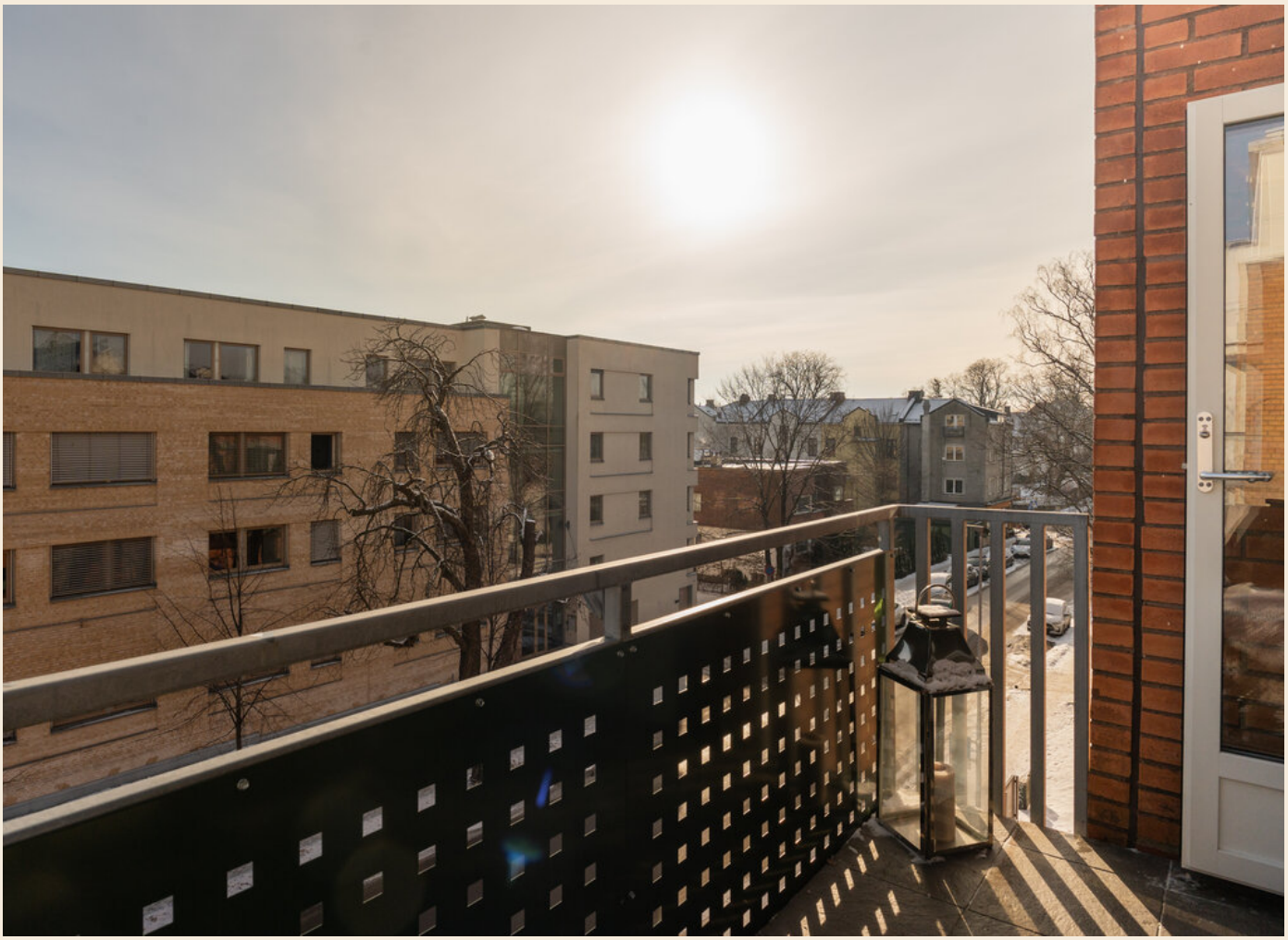
1. Etasje
Total BRA: 4 kvm

Tyder





















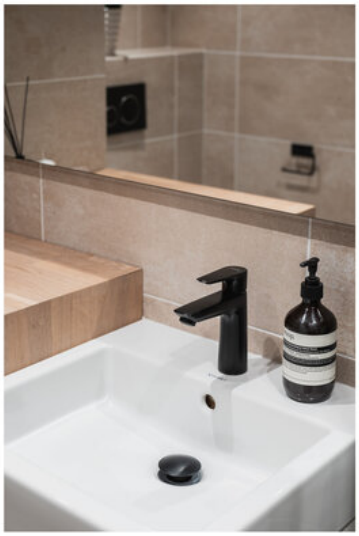






Delikat, helfliset baderom pusset opp av Millimetern i 2022, inkludert ny membran







Stilren innredning, dusj med glassdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Nye rør i leiligheten fra 2020

Baderommet har varme i gulv og downlights i himling






B


2t




posten

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
13-0031/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lovisenberggata 4B, 0456 OSLO
Gnr 220, bnr 60, snr 35 i Oslo kommune

Selger
Anette Heimli

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)
287 979,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 787 979,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
169 670,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
171 050,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
184 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 959 029,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 972 029,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1991

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 60 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Bad, entré, stue/kjøkken og to soverom.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

1. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Medfølgende bod i 1. etasje sideoppgang.
Total BRA: 4 kvm.

Innhold
Gjennomgående 3-roms i 4. etasje med heisadkomst. Leiligheten inneholder bad, entré, stue/kjøkken og to soverom. Det minste soverommet er byggemeldt som bod og soverom. Fra stuen har du utgang til balkong på 5 kvm.

Det medfølger en bod i 1. etasje sideoppgang på 4 kvm. 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.

Standard
Kjøkkeninnredning:
Nord design kjøkkeninnredning med glatte fronter, plater på vegg over benkeskap og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

Baderom:
Millimetern pusset opp hele baderommet, samt lagt ny membran i 2020. Baderommet er helfliset og er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Overflater på innvendige gulv:
- Original trestavs parkett i hovedsoverom.
- 1-stavs laminat i øvrige rom.

Overflater på innvendige vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Overflater på innvendig himling:
- Pusset og malte overflater.
- Himlingshøyde ca. 2,38 m målt i stuen.

Fast inventar:
Garderobeskap med glatte fronter i hovedsoverommet.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i oppgangen. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, skiftet i 2020, montert i benkeskap i kjøkkenet. Automatisk vannstopper er montert.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badet.
- Hovedstoppekran under kjøkkenbenken.

Ventilasjon:
- Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken og bad.
- Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Balkong:
Balkong i betong- og stålkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 5 kvm. Fliser på terrassegulv og rekkverk i metall.

Ingen av punktene i tilstandsrapporten har fått TG 2/TG3.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel 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
Hvilke utbedringer, oppgraderinger eller påkostninger er gjort i boligen:
- Pusset opp badet og nye rør i leiligheten i 2021.
- Nye vinduer, balkongdør og entredør i forbindelse med felles fasaderehabilitering i 2022. Terrassegulv på terrassen ble lagt samtidig.

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Millimetern.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Millimetern.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Millimetern, pusset opp hele bad og lagt membran, 2020.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olaf E.Eriksen. Påbegynt i 2022.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Usikker om det ble gjort i reahabillingsprosjektet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Usikker om det ble gjort i reahabillingsprosjektet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olaf E. Eriksen.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Setningskader. Forbedret ved Rehabiliteringsprosjektet 2022.

Bygningssakkyndig
Bjørn Fosser

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.
- Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2022.

- Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2022.
- Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand, skiftet i 2022.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Bygningen har personheis.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Kjøleskap, oppvaskmaskin og vaskemaskin.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Kjøleskap, oppvaskmaskin på kjøkken, samt vaskemaskin på badet.
- Garderobeskap medfølger.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller av vedlagte vedtekter.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte/utleie betales et utleie-/eierskiftegebyr. Utleiegebyret fastsettes av årsmøte.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - oransje

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

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

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

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om de har et årlig strømforbruk på 4190 kWh. Strømkostnaden i 2025 var på kr. 9.000 inklusiv nettleie.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 687,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm i fellesarealer, bredbånd, dugnadstillegg og bygningsforsikring.

Dugnadstillegg: 50,-
Felleskostnader: 4 418,66,-
OBOS OpenNet: 219,-

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader.
- Strøm.
- Innboforsikring.
- TV.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 521 520,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 086 081,- pr. 2024
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.

Sameiet

Navn og orgnr.
Bs Lovisenberggata 4 A-E, orgnr. 875610562

Om sameiet
Informasjon fra styreleder pr. 12.02.2025:
I følge styreleder er det ikke planlagt noe større arbeid i gården fremover. Det er mulig at sameiet må modernisere en heis innen noe tid, men dette er usikkert når. Dette arbeidet vil trolig koste rundt 700-800K. De øvrige tre heisene er allerede modernisert de siste årene. Sameiet har også gjennom de siste årene utført mye arbeid for å gjøre bygget så pent det er i dag. Herunder fasaderehabilitering (nye dører, vinduer blant annet). Samt rehabilitering av oppgangene (gulv, vegger) og inngangsdører til leilighetene.

Det er ikke planlagt å øke felleskostnadene utover normal prisstigning. Felleskostnadene allerede er "høye" for å bygge en kapitalbuffer over tid.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 287 979,-pr. 09.02.2026

Sameiet har totalt to lån hos OBOS bankens om fordeler seg på følgende måte:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207994308
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo 19 563 997,-
Innfrielsesdato: 30.03.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208509551
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo 730 345,-
Innfrielsesdato: 30.05.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 10 690,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde i 2023 et årsresultat på kr. -849 193. Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Se mer om dyrehold i vedlagte husordensregler.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8178957

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 545 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

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 4B har en svært ettertraktet beliggenhet på St. Hanshaugen/Lovisenberg – et område som er kjent for sin lune atmosfære og korte vei til byens mange tilbud. Her får du en sjelden kombinasjon av urbant liv og en rolig, tilbaketrukket nabolagsfølelse – ideelt for deg som ønsker både komfort og kvalitet i hverdagen.

Området er omgitt av flotte grøntområder som St. Hanshaugen park og turstiene langs Akerselva, noe som gir gode muligheter for rekreasjon og naturopplevelser midt i byen. I umiddelbar nærhet finner du dessuten et variert utvalg av kaféer, spisesteder og butikker, som bidrar til et levende og mangfoldig nærmiljø.

I nærheten ligger også populære destinasjoner som Vulkan, Mathallen og Grünerløkka – områder kjent for sitt pulserende byliv, kulturopplevelser og spennende arrangementer gjennom hele året.

Kollektivtilbudet i området er svært godt, med enkel tilgang til trikk, buss og T-bane som gjør det lett å komme seg rundt i Oslo. Busslinje 37 stopper i gaten og går hele døgnet til og fra sentrum. Fra boligen er det gangavstand til blant annet Bislett, Majorstuen, Blindern, Ullevål sykehus og Lovisenberg sykehus.

Skoler og barnehager
Ila skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Rommet som i dag benyttes som det minste soverommet er byggemeldt som bod/soverom. Den ene delen var en bod når den ble bygget i 1990. Den andre delen av rommet ble byggemeldt som soverom. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som soverom må det søkes om bruksendring til plan og bygningsetaten. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.07.1990.

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

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

Regulerings- og arealplaner
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/

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

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:

301/220/60/35:
18.12.1886 - Dokumentnr: 991767 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:220 Bnr:60
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.1887 - Dokumentnr: 900245 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 220 bnr 62
Overført fra: Knr:0301 Gnr:220 Bnr:60
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.1894 - Dokumentnr: 990797 - Rettigheter iflg. skjøte
Overført fra gnr 220 bnr 62
Overført fra: Knr:0301 Gnr:220 Bnr:60
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1907 - Dokumentnr: 900283 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:220 Bnr:60
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1919 - Dokumentnr: 912643 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:220 Bnr:60
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1935 - Dokumentnr: 990666 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:220 Bnr:60
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1959 - Dokumentnr: 510301 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 220 bnr 62
Overført fra: Knr:0301 Gnr:220 Bnr:60
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1968 - Dokumentnr: 518821 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:220 Bnr:60
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1969 - Dokumentnr: 502690 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:220 Bnr:60
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.1978 - Dokumentnr: 502755 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:220 Bnr:60
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1990 - Dokumentnr: 2822 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:220 Bnr:60
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1990 - Dokumentnr: 64563 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 63/5397

Diverse påtegning
Bytte av tegninger for snr. 21 og 22

12.09.1991 - Dokumentnr: 47777 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 559/48838
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 53 SEKSJONER

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke registrert i byantikvarens gule liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
- Sameiet består av 52 seksjoner.
- Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 697,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (takst og foto) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade fra kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport fra kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 160 122,- 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 23. februar 2026

Megler
Thomas Ringsvold, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97199374

Megler 2
Ida Arneberg Bauer, Eiendomsmegler
Tlf. 91753255

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Lovisenberggata 4B

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	9 min	
366 elever, 19 klasser	0.8 km	
Ila skole (1-7 kl.)	10 min	
550 elever, 28 klasser	0.8 km	
Sagene skole (1-10 kl.)	16 min	
517 elever, 27 klasser	1.3 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.)	12 min	
417 elever, 24 klasser	1 km	
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	15 min	
412 elever, 30 klasser	1.3 km	
Heltberg Bislett	15 min	
Foss videregående skole	16 min	
600 elever, 20 klasser	1.3 km	

Sport

Idioten balløkke	5 min
Evald Ryghs plass	8 min
EVO Adamstuen	6 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	10 min

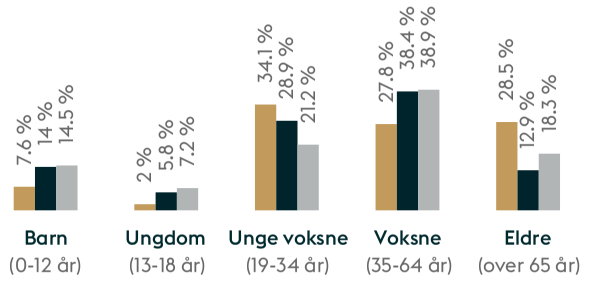
Offentlig transport

Lovisenberg	2 min	
Linje 37	0.2 km	
Adamstuen	9 min	
Linje 17, 18	0.7 km	
Majorstuen	5 min	
Linje 1, 2, 3, 4, 5	2.2 km	
Nationaltheatret stasjon	7 min	
Totalt 10 ulike linjer	2.7 km	
Oslo S	9 min	
Totalt 24 ulike linjer	3.2 km	

Barnehager

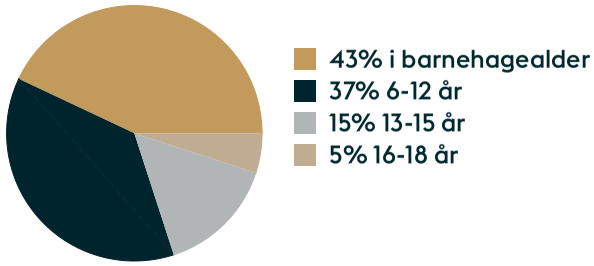
Lovisenberg Diakonale barnehag...	2 min	
64 barn	0.1 km	
Løkkeberg barnehage (1-5 år)	5 min	
54 barn	0.4 km	
Nvh-Barnehagen (1-5 år)	7 min	
44 barn	0.6 km	

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Lindern Rode...	762	661
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



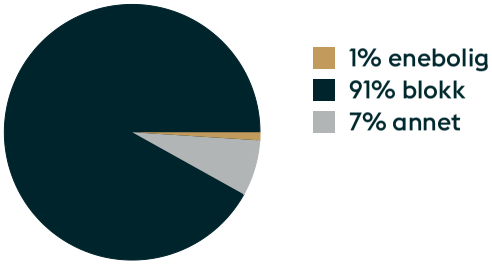
Ladepunkt for el-bil

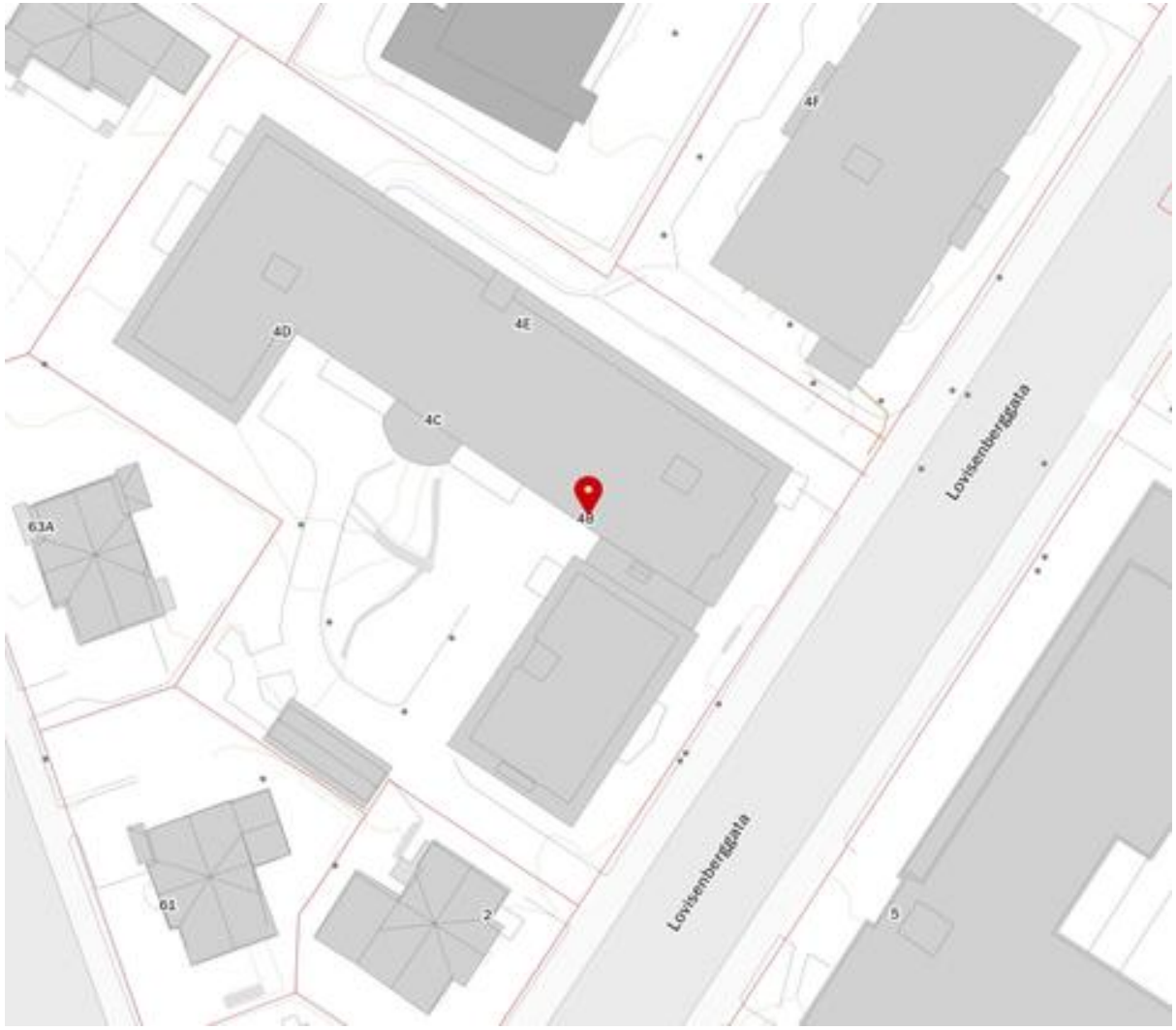
Joker Geitmyrsveien	3 min
Joker Fayesgate	4 min

Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

Boligmasse





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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

LOVISENBERGGATA 4 B, 0456 OSLO

Gnr: 220 Bnr: 60 Seksjon: 35
301 Oslo kommune.
Eierseksjon



Dato befaring:	02/02/2026
Utskriftsdato:	23/02/2026
Oppdragsnummer:	98856
Referansenr:	

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.
Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

3-roms eierseksjon i boligblokk med 1 ekstern bod i 1. etasje.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong.

Standard

Godt vedlikeholdt leilighet med gjennomgående god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

- Badet ble rehabilitert i 2020.

Tidligere eier har oppgradert overflater og lagt nye gulv.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

– Nye vinduer, balkongdør og entredør i forbindelse med felles fasaderehabilitering i 2022. Terrassegulv på terrassen ble lagt samtidig.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1991, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Anette Heimli
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Anette Heimli , Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 220 Bnr: 60 Seksjon: 35
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	559 / 48 838
Hjemmelshaver:	Anette Heimli
Adresse:	Lovisenberggata 4 B, 0456 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	02/02/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	28/01/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	02/02/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1991

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
4. etasje	56	0	0	5
1. etasje sideoppgang	0	4	0	0
Sum bolig:	56	4	0	5
Sum BRA:	60			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
4. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom		
1. etasje sideoppgang		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Bygningen har personheis.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Store deler av soverom 2 er opprinnelig godkjent som bod. Rommet er utvidet slik at vinduet nå er en del av rommet.
Rommet er beskrevet hvordan det fremstod og var innredet på daget for befaring.
Det anbefales å søke om bruksendringer for rommet fra bodareal til oppholdsrom.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert.
Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det foreligger dokumentasjon på rehabilitering av badet.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2022.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2022.
Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand, skiftet i 2022.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue/kjøkken og begge soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betong- og stålkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 5 m². Fliser på terrassegulv og rekkverk i metall.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, skiftet i 2020, montert i benkeskap i kjøkkenet.
Automatisk vannstopper er montert.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badet.
HOvedstoppekran under kjøkkenbenken. Denne er funksjonstestet og funnet i orden.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken og bad. Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Plater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen.

Automatisk vannstopper er montert.

Nord design kjøkkeninnredning.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Original trestavs parkett i hovedsoverom. Enstavs laminat i øvrige rom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,38 m målt i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i hovedsoverommet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i oppgangen. Elektrisk oppvarming med panelovner. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeåret - Løses sikringene ofte ut? Nei - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent
Tilstandsvurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Hentet fra eiers egenerklæring: - Millimetern, pusset opp hele bad og lagt membran, 2020.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Designssluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Det er noe hulromslyd i enkelte fliser på en vegg i dusjen. Dette er vurdert som for lite til at det er hensiktsmessig med utbedring. TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Heimli, Anette	9578-5999-4-1758343	2026-01-28 14:52:04

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. jan. 2026

Oppdragsnummer
13-0031/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lovisenberggata 4B, 0456 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Anette Heimli

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. september 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Millimetern

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Millimetern

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Millimetern, pusset opp hele bad og lagt membran, 2020

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olaf E.Eriksen. Påbegynt i 2022

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker om det ble gjort i reahabillingsprosjekte

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker om det ble gjort i reahabillingsprosjekte

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olaf E. Eriksen

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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: Setningskader. Forbedret ved Rehabiliteringsprosjektet 2022

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0031/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Heimli, Anette	**2026-01-28**

Identifikasjon

bankID Heimli, Anette

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Lovisenberggata 4B, 0456 OSLO**	
Dato for energimerking **09.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-257340**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81109567**
Gårdsnummer **220**	Bruksnummer **60**
Seksjonsnummer **35**	Bruksenhetsnummer **H0403**



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 **1991**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **56,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **56,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **253,00 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **253,00 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 168 kWh**



Lovisenberggata 4B, 0456 OSLO

Detaljering

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

Lovisenberggata 4B, 0456 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

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

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Ida Arneberg Bauer
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: i.arnebergbauer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0031/26 . Vår ref.: 2471-1-35 Dato: 09.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bs Lovisenberggata 4 A-E
Organisasjonsnr:	875610562
Seksjonseier:	Heimli, Anette
Medeier:	
Leilighetsnummer:	35
Adresse:	Lovisenberggata 4 B, 0456 OSLO
Seksjonsnummer:	35
Gnr.	220
Bnr.	60

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8178957.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasjeseksjon gnr 220 bnr 60 nr 53: man kan eie en ideell andel i garasjeseksjonen. 38 stk plasser.Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207994308
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	19 563 997,00
Innfrielsesdato:	30.03.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208509551
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	730 345,00
Innfrielsesdato:	30.05.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 687,66,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Dugnadstillegg	50,00	
Felleskostnader	4 418,66	
OBOS OpenNet	219,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	257,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 403,-
Annen formue:	10 690,-
Gjeld:	288 326,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207994308
Restsaldo:	277 615,98
Kapitalkostnader:	1 831,37
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208509551
Restsaldo:	10 363,71
Kapitalkostnader:	93,13
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 287 979,69,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thanh Trung Nguyen pr. e-post: thanh.nguyen@obos.no eller telefon: 22 86 59 48.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Nicolai Berge Hansen, e-post: lovisenberggata4@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Protokoll til årsmøte 2024 for Bs Lovisenberggata 4 A-E

Organisasjonsnummer: 875610562
Møtet ble avholdt 8. mai kl. 18:00, Seniorsenteret.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
OBOS leder møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Mia Gabrielsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitner ble Marianne Holmen foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styremedlemmene foreslås satt til kr 100 000. I tillegg kommer allerede avtalt honorar på 100 000 kr til ekstern styreleder for 1 år (2023-2024).

Styrets innstilling
Styret foreslår honorering av styremedlemmer i tråd med tidligere år, dvs kr 200 000.

Herunder er det allerede avtalt kr 100 000 til ekstern styreleder.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000. I tillegg kommer allerede avtalt honorar til ekstern styreleder på 100 000 kr for 1 år (2023-2024).

✓ **Vedtatt.**

7. Sak om rekruttering til styreverv og bomiljø

Årsmøtet diskuterer tiltak for å øke villighet til å ta på seg styreverv og fatter nødvendige vedtak.

Det ble nevnt saker som:

- Beboermøter
- Varamedlem
- høflig kommunikasjon
- Bomiljøutvalg- Berly ønsker bidra, etterspør flere medlemmer på vibbo.

Forslag til vedtak:
Diskusjonssak

✓ **Vedtatt.**

8. Vedtektsendring om begrensninger i styrets beslutningsmyndighet

Fremmet av: Eli Moen

Nytt tillegg nr. 3 til § 8.4 Styrets beslutningsmyndighet

Transaksjon 09222115557517169333 Signert MG2, MH

Ved vurdering av innkjøp eller inngåelse av kontrakter av vesentlig økonomisk betydning for den enkelte seksjonseiers bidrag til felleskostnadene skal saken diskuteres på årsmøte eller ekstraordinært sameiermøte. Dette gjelder også saker som har vesentlig betydning ut over rent økonomiske forhold. Diskusjonen skal ha rådgivende karakter og ha som hensikt å gi styret og andre som tar beslutninger på sameiets vegne, bedre grunnlag for endelig beslutning.

Styrets innstilling
I Lov om eierseksjoner er **styrets ansvar for vedlikehold** av fellesarealer mv beskrevet i § 33 og styret kan bli **erstatningspliktig** om ikke dette ansvaret følges opp, jf. § 35.

Styrets beslutningsmyndighet fremgår av § 58 og det fremgår at styret kan ta beslutninger i saker som ikke ellers er lagt til andre organer og i de tilfeller der dette kunne blitt vedtatt med simpelt flertall på årsmøtet. Styret er dermed gitt både makt/myndighet og ansvar. Ansvar som i gitte tilfeller kan medføre erstatningsplikt om det ikke følges opp. Av denne grunn synes vi ikke styrets beslutningsmyndighet skal innskrenkes.

Ditt forslag inneholder teksten "vesentlig" og dette vil være et subjektiv uttrykk. Hva som er vesentlig for en eier kan være uvesentlig for en annen.

I følge § 49 kan ikke flertallskrav i vedtektene settes strengere enn fastsatt i loven.

Oppsummert mener styret at beslutningsmyndighet bør følge med ansvar, slik dette også fremmer i Eierseksjonsloven. Styret innstiller på å ikke vedta forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

9. Leverandør av TV og internett

Fremmet av: Eli Moen

Vi tror mange følte seg skuffet og oppgitt da beskjeden kom om at sameiet ikke lenger skal ha felles leverandør av TV. Det vil si at sameiet bare skal ha felles leverandør av internett, og at tilgang til TV blir den enkelte seksjonseiers ansvar.

Vi mener dette ikke er en god løsning og foreslår at årsmøtet ber styret, sammen med sameiets forretningsfører OBOS, om å vurdere fortsatt felles leverandør av TV dersom flertallet av seksjonseierne skulle ønske det, og i så fall legge til rette for dette.

Styrets innstilling
Styret er i Lov om eierseksjoner gitt beslutningsmyndighet som også omfatter valg av leverandør til internett/TV og viser til en **uttalelse fra Huseiernes Landsforbund** som har vurdert dette slik:

"Når det gjelder utgifter til anlegg for tv- og internettsignaler, er det vår oppfatning at utgiftene til den nødvendige minimumsløsningen, infrastrukturen og eventuelle grunnpakker, er en felleskostnad, som samtlige seksjonseiere må være med på å betale sin del av, uansett om de vil benytte signalene eller ikke. Det er lang tradisjon for at infrastruktur for å motta TV-signaler er en felleskostnad, og både forarbeidene til borettslagsloven, eierseksjonsloven og omfattende juridisk teori støtter dette synet. Disse utgiftene må kunne sammenliknes med utgifter til lekestativ eller parkeringsplasser, utgifter alle ikke nødvendigvis har like stor glede av, men som likevel å anses som fellesutgifter fordi de etter sin karakter er egnet til å komme alle seksjonseierne til gode.

I kommentarer til ny eierseksjonslov § 29, står det for eksempel følgende:

"Det er ikke avgjørende om den aktuelle seksjonseier har konkret nytte av det utgiften dekker, men om utgiften etter sin karakter knytter seg til et tiltak alle kan ha nytte av. Den som ikke ønsker installasjon av moderne fiberkabler for internett, plikter likevel å være med på kostnadene, det samme gjelder den som ikke har nytte av ny parkeringsplass fordi han ikke har bil. I begge disse tilfeller kan det dessuten argumenteres med at tiltakene medfører verdiøkning på seksjonen uavhengig av den aktuelle seksjonseiers nytte."

At også grunnpakken skal være en felleskostnad faller noen tungt for brystet. Når vi mener at også dette er en felleskostnad, så er det fordi kabel-TV-selskapene vanligvis setter som forutsetning for å inngå avtale med sameiet at det tegnes en avtale om levering av en minimumsløsning, en grunnpakke, for alle enhetene i bygget. Dette gjøres fordi det visstnok ikke er mulig å blokkere signalene til en enkelt leilighet. Inn i denne grunnpakken går som regel et utvalg TV-kanaler samt minimum av utstyr som kreves for å se TV-bilder av høy kvalitet. Sameiet får altså ikke signaler med mindre alle kjøper grunnpakken. Det taler for at dette skal anses som en felleskostnad på linje med selve den fysiske infrastrukturen. Den fordelen flertallet oppnår både ved å kunne motta signaler, og også ved omfattende rabatter, er så stor at reglene om mindretallsvern i esl. § 32 etter vår oppfatning ikke kommer til anvendelse.

Sameier kan også oppgradere hastigheten på internettet. **I forarbeidene til den nye eierseksjonsloven står det:**

"Raskt internett, digital-TV og telefoni er blitt en del av vår hverdag. Norge har en høy grad av bredbåndsdekning, og regjeringen har en uttalt målsetning om å legge til rette for gode digitale løsninger for å gjøre hverdagen enklere for innbyggerne. Slik departementet ser det, hører installering av slike linjer og nett under den vanlige forvaltningen av sameiet. Sameier må kunne fatte vedtak om leveranser av denne typen fellesanlegg med vanlig flertall. Konsekvensen av dette standpunktet er at også styret kan beslutte å installere høyhastighets internett, fibernett osv. på egenhånd, jf. lovforslagets § 49 annet ledd, der det heter at «beslutninger som årsmøtet kan fatte med vanlig flertall kan også fattes av styret». Dersom styret vet at det er delte meninger om saken i sameiet, vil det imidlertid være god styreskikk å legge saken frem for avgjørelse på årsmøtet."

Utgifter til å leie flere kanaler enn det grunnpakken tilbyr vil etter vår mening være en særkostnad hver enkelt seksjonseier må dekke selv. Om man vil ha flere kanaler så er det opp til den enkelte seksjonseier. Fellesskapet plikter kun å stille med de nødvendige minimumsløsningene.".

Det nåværende styret har basert sin forståelse av ønsker/behov for internett/TV på samtaler med andre i sameiet og mener at vi har valgt en løsning som både er utbredt og i tråd med de fleste eiernes ønsker. Dessuten gir løsningen en større fleksibilitet til selv å velge individuelle pakker.

Styret innstiller på å ikke vedta forslaget.

Forslag til vedtak:

✕ **Ikke vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Torbjørn Pettersen

Følgende stilte til valg:
Torbjørn Pettersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kaia Helene Frang Høivik

Følgende stilte til valg:
Kaia Helene Frang Høivik

11. Valg til valgkomite

Styret ønsker å utnevne to personer til valgkomite som skal bidra til en ryddig valgprosess frem mot årsmøtet i 2025, med bruk av valgmodulen i Vibbo.

Forslag til vedtak:
Eli Moen og Vegard Bækkedal foreslått til valgkomite for 1 år

Vedtatt.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2471
Bs Lovisenberggata 4 A-E

Velkommen til årsmøte i Bs Lovisenberggata 4 A-E

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

Dato for årsmøtet:
8. mai 2024 kl. 18:00, Seniorsenteret.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sak om rekruttering til styreverv og bomiljø
8. Vedtektsendring om begrensninger i styrets beslutningsmyndighet
9. Leverandør av TV og internett
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg til valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Bs Lovisenberggata 4 A-E

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

OBOS leder møtet.

Forslag til vedtak

Representant fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 2471 årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styremedlemmene foreslås satt til kr 100 000. I tillegg kommer allerede avtalt honorar på 100 000 kr til ekstern styreleder for 1 år (2023-2024).

Styrets innstilling

Styret foreslår honorering av styremedlemmer i tråd med tidligere år, dvs kr 200 000.

Herunder er det allerede avtalt kr 100 000 til ekstern styreleder.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000. I tillegg kommer allerede avtalt honorar til ekstern styreleder på 100 000 kr for 1 år (2023-2024).

Sak 7

Sak om rekruttering til styreverv og bomiljø

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet diskuterer tiltak for å øke villighet til å ta på seg styreverv og fatter nødvendige vedtak.

Forslag til vedtak

Årsmøtet diskuterer tiltak for å øke villigheten til å ta verv.

Sak 8

Vedtektsendring om begrensninger i styrets beslutningsmyndighet

Forslag fremmet av:
Eli Moen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nytt tillegg nr. 3 til § 8.4 Styrets beslutningsmyndighet

Ved vurdering av innkjøp eller inngåelse av kontrakter av vesentlig økonomisk betydning for den enkelte seksjonseiers bidrag til felleskostnadene skal saken diskuteres på årsmøte eller ekstraordinært sameiermøte. Dette gjelder også saker som har vesentlig betydning ut over rent økonomiske forhold. Diskusjonen skal ha rådgivende karakter og ha som hensikt å gi styret og andre som tar beslutninger på sameiets vegne, bedre grunnlag for endelig beslutning.

Styrets innstilling

I Lov om eierseksjoner er **styrets ansvar for vedlikehold** av fellesarealer mv beskrevet i § 33 og styret kan bli **erstatningspliktig** om ikke dette ansvaret følges opp, jf. § 35.

Styrets beslutningsmyndighet fremgår av § 58 og det fremgår at styret kan ta beslutninger i saker som ikke ellers er lagt til andre organer og i de tilfeller der dette kunne blitt vedtatt med simpelt flertall på årsmøtet. Styret er dermed gitt både makt/myndighet og ansvar. Ansvar som i gitte tilfeller kan medføre erstatningsplikt om det ikke følges opp. Av denne grunn synes vi ikke styrets beslutningsmyndighet skal innskrenkes.

Ditt forslag inneholder teksten "vesentlig" og dette vil være et subjektiv uttrykk. Hva som er vesentlig for en eier kan være uvesentlig for en annen.

I følge § 49 kan ikke flertallskrav i vedtektene settes strengere enn fastsatt i loven.

Oppsummert mener styret at beslutningsmyndighet bør følge med ansvar, slik dette også fremmer i Eierseksjonsloven. Styret innstiller på å ikke vedta forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar nytt tillegg nr. 3 til § 8.4 om styrets beslutningsmyndighet som angitt.

Sak 9

Leverandør av TV og internett

Forslag fremmet av:
Eli Moen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi tror mange følte seg skuffet og oppgitt da beskjeden kom om at sameiet ikke lenger skal ha felles leverandør av TV. Det vil si at sameiet bare skal ha felles leverandør av internett, og at tilgang til TV blir den enkelte seksjonseiers ansvar.

Vi mener dette ikke er en god løsning og foreslår at årsmøtet ber styret, sammen med sameiets forretningsfører OBOS, om å vurdere fortsatt felles leverandør av TV dersom flertallet av seksjonseierne skulle ønske det, og i så fall legge til rette for dette.

Styrets innstilling

Styret er i Lov om eierseksjoner gitt beslutningsmyndighet som også omfatter valg av leverandør til internett/TV og viser til en **uttalelse fra Huseiernes Landsforbund** som har vurdert dette slik:

"Når det gjelder utgifter til anlegg for tv- og internettsignaler, er det vår oppfatning at utgiftene til den nødvendige minimumsløsningen, infrastrukturen og eventuelle grunnpakker, er en felleskostnad, som samtlige seksjonseiere må være med på å betale sin del av, uansett om de vil benytte signalene eller ikke. Det er lang tradisjon for at infrastruktur for å motta TV-signaler er en felleskostnad, og både forarbeidene til borettslagsloven, eierseksjonsloven og omfattende juridisk teori støtter dette synet. Disse utgiftene må kunne sammenliknes med utgifter til lekestativ eller parkeringsplasser, utgifter alle ikke nødvendigvis har like stor glede av, men som likevel å anses som fellesutgifter fordi de etter sin karakter er egnet til å komme alle seksjonseierne til gode.

I kommentarer til ny eierseksjonslov § 29, står det for eksempel følgende:

"Det er ikke avgjørende om den aktuelle seksjonseier har konkret nytte av det utgiften dekker, men om utgiften etter sin karakter knytter seg til et tiltak alle kan ha nytte av. Den som ikke ønsker installasjon av moderne fiberkabler for internett, plikter likevel å være med på kostnadene, det samme gjelder den som ikke har nytte av ny parkeringsplass fordi han ikke har bil. I begge disse tilfeller kan det dessuten argumenteres med at tiltakene medfører verdiøkning på seksjonen uavhengig av den aktuelle seksjonseiers nytte."

At også grunnpakken skal være en felleskostnad faller noen tungt for brystet. Når vi mener at også dette er en felleskostnad, så er det fordi kabel-TV-selskapene vanligvis setter som forutsetning for å inngå avtale med sameiet at det tegnes en avtale om levering av en minimumsløsning, en grunnpakke, for alle enhetene i bygget. Dette gjøres fordi det visstnok ikke er mulig å blokkere signalene til en enkelt leilighet. Inn i denne grunnpakken går som regel et utvalg TV-kanaler samt minimum av utstyr som kreves for å se TV-bilder av høy kvalitet. Sameiet

får altså ikke signaler med mindre alle kjøper grunnpakken. Det taler for at dette skal anses som en felleskostnad på linje med selve den fysiske infrastrukturen. Den fordelen flertallet oppnår både ved å kunne motta signaler, og også ved omfattende rabatter, er så stor at reglene om mindretallsvern i esl. § 32 etter vår oppfatning ikke kommer til anvendelse.

Sameier kan også oppgradere hastigheten på internettet. **I forarbeidene til den nye eierseksjonsloven står det:**

"Raskt internett, digital-TV og telefoni er blitt en del av vår hverdag. Norge har en høy grad av bredbåndsdekning, og regjeringen har en uttalt målsetning om å legge til rette for gode digitale løsninger for å gjøre hverdagen enklere for innbyggerne. Slik departementet ser det, hører installering av slike linjer og nett under den vanlige forvaltningen av sameiet. Sameier må kunne fatte vedtak om leveranser av denne typen fellesanlegg med vanlig flertall. Konsekvensen av dette standpunktet er at også styret kan beslutte å installere høyhastighets internett, fibernett osv. på egenhånd, jf. lovforslagets § 49 annet ledd, der det heter at «beslutninger som årsmøtet kan fatte med vanlig flertall kan også fattes av styret». Dersom styret vet at det er delte meninger om saken i sameiet, vil det imidlertid være god styreskikk å legge saken frem for avgjørelse på årsmøtet."

Utgifter til å leie flere kanaler enn det grunnpakken tilbyr vil etter vår mening være en særkostnad hver enkelt seksjonseier må dekke selv. Om man vil ha flere kanaler så er det opp til den enkelte seksjonseier. Fellesskapet plikter kun å stille med de nødvendige minimumsløsningene.".

Det nåværende styret har basert sin forståelse av ønsker/behov for internett/TV på samtaler med andre i sameiet og mener at vi har valgt en løsning som både er utbredt og i tråd med de fleste eiernes ønsker. Dessuten gir løsningen en større fleksibilitet til selv å velge individuelle pakker.

Styret innstiller på å ikke vedta forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret, sammen med sameiets forretningsfører OBOS, om å vurdere fortsatt felles leverandør av TV dersom flertallet av seksjonseierne skulle ønske det, og i så fall legge til rette for dette.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Torbjørn Pettersen

  Ikke funnet interne kandidater. Torbjørn har vært ekstern styreleder siste året og har sagt seg villig til å fortsette et år til.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kaia Helene Frang Høivik

Vedlegg

1. 202040424 Oppdragsavtale 2024-2025 utkast.pdf

Sak 11

Valg til valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å utnevne to personer til valgkomite som skal bidra til en ryddig valgprosess frem mot årsmøtet i 2025, med bruk av valgmodulen i Vibbo.

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger to personer til valgkomite.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torbjørn Pettersen	Gladvoll Terrasse 2
Styremedlem	Dag Christian Bævre Mastad	Lovisenberggata 4 D
Styremedlem	Maren Chatrine Meiforth	Lovisenberggata 4 C
Styremedlem	Olav Walthinsen	Lovisenberggata 4 C

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post lovisenberggata4@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Bs Lovisenberggata 4 A-E
Sameiet består av 52 seksjoner.
Bs Lovisenberggata 4 A-E er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 875610562, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
220 60

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

Bs Lovisenberggata 4 A-E har ingn ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Styret har siden årsmøtet i mai 2023 bestått av ekstern styreleder samt tre styremedlemmer, da ett av styremedlemmene raskt etter årsmøtet i 2023 ba om fritak etter sammensetning av styret.

Styret har hatt 16 styremøter i 2023, hvorav sju møter i det nye styret etter årsmøtet. I tillegg er det avholdt et beboermøte.

Styrets hovedfokus i 2023 har vært den avsluttende fasen av fasadeprosjektet. Prosjektet har medført betydelige arbeidstimer for styret også i 2023. Fasadeprosjektet var i hovedsak avsluttet sommeren 2023, med etterarbeid utover høsten. Montering av takoverbygg/baldakiner ble utført i november/desember 2023. Enkelte balkonger har hatt utfordringer med overflatebehandling av balkonggulvene (bobler i gulvet), og disse reklamasjonene vil tas våren 2024 på grunn av fare for frost. Beboerne dette gjelder vil bli kontaktet av entreprenør Olaf E. Eriksen i den sammenheng. Den økonomiske delen av fasadeprosjektet viser et "overskudd" på litt over 530 000 kr. (se vedlegg til årsrapporten) fra opprinnelig vedtatt ramme. Dette er styret særdeles fornøyd med i lys av den kraftige kostnadsøkningen som var i perioden fra rehabiliteringsprosjektet startet til det ble ferdigstilt. Sameiet fikk 425 000 kroner i støtte til energieffektivisering av Oslo kommune for utskifting av vinduer.

Både Kartverket og USBL (tidl. forretningsfører) har bekreftet skriftlig at tinglysning av inkurieskjøte den 17.09.2021, som medførte at grunnbokshjemmelen til de 10 berørte seksjonseierne ble feil, er blitt reservert og rettet. Grunnboken til de 10 berørte seksjonene er da korrekt tinglyst hos Kartverket.
I tillegg har styret og USBL sørget for at tilhørende pant til de 10 berørte seksjonseierne er blitt korrigert i henhold til grunnboken og fulgt med reverseringen. Panthaverne har bekreftet dette overfor USBL, som igjen har skriftlig bekreftet dette overfor styret.
OBOS har bekreftet overfor styret at fakturering av felleskostnader i henhold til korrekte seksjonseiere og eierbrøk har vært gjeldende gjennom hele perioden med feilaktig tinglysning - feilen ble oppdaget før endring av fakturering tredde i kraft.
Det gjenstår nå å fremme erstatningskrav overfor USBL.

Nåværende avtale om TV/internett går ut i oktober 2024 og styret har etter flere tilbudsforespørsler, befaringer og grundig sammenlikning av innkomne tilbud vurdert OBOS OpenNet som det beste alternativet. Mange av beboerne i vårt sameie bruker kun internett og sjelden eller aldri TV. OBOS OpenNet vil levere fiber bredbånd 1000/1000 Mbit/s til kr 219 pr måned pr husstand. I dag betaler vi 540,63 for TV og bredbånd pr husstand. Alle vil selv kunne velge leverandør av TV-innhold, eksempelvis Allente, RiksTV eller Strim. Internett vil ligge som en del av husleien, mens man bestiller og betaler selv for den TV-pakken man ønsker.

Styret signerte revidert kontrakt med Elaway for elbilladeanlegg i desember 2023 etter at selskapet varslet endrede kontraktsforhold.

Vi har i løpet av året hatt ulike problemer/heisstans med heisene i C- og D-oppgangene. Noen deler er byttet, og styret ba Otis (dagens servicepartner) og andre heisfirmaer om tilbud på modernisering av heisene. Motum as leverte det beste tilbudet og de vil nå utbedre de to omtalte heisene i første omgang. Tilbudet inkluderer både ny stoldør og nye dørblader samt bytte av slitedeler på sjaktdører (servicepack - opphengsruller og styresko)

og styrings- og hydraulikksystem, tablåer, sjakt mm. Kostnaden for to heiser er på ca. 1,4 MNOK inkl. mva. Oppstart er forventet i henholdsvis starten av juni og starten av august. Arbeidet vil ta 4 uker for hver heis.

Styret og Uteromsgruppa sin høyeste prioritet for uterommet er søppel- og sykkelbygget. Kapasitet for sykler bør utvides, og søppelkontainere ønsker vi i større grad å få skjult. Vi undersøker om det er mulig med en utvidelse i forlengelse av bygget mot hjørnet av tomten. Tre papircontainere står utenfor bygget. Oslo kommune sitt svar på henvendelse om eventuelle planer for å pålegge egen container/ordning for glass og hermetikk, er at sameiet bør ta høyde for dette. Da vil vi også trenge mer plass til søppelcontainere. Styret/Uteromsgruppa undersøkte om kommunen kunne gi støtte til etablering av flere sykkelplasser, men denne støtten er avviklet. Prioritet nummer to er mellom inngangspartiet til oppgang C og D. Her trenger balkongkassene utbedring/ny løsning, helst noe som også dekker avløpsrørene som ligger siden av dagens balkongkasser oppgang D. Inntil videre vil rehabilitering av balkongkassene være i fokus under årets dugnad.

Krav til uniform skiltutforming ble oversendt for kommentering av Seniorsenteret og Menighetssenteret i slutten av 2023 og endelig versjon ligger nå på Vibbo.

Styret har fulgt opp årsmøtevedtak i 2023 om varmepumper ved å utgi regler og søknadskjema som er publisert på Vibbo.

Styret har utviklet mal for velkomstskriv til nye eiere. Vi håper dette også vil øke registrering på Vibbo (av både eiere, medboere og leietakere) og derved bedre kjennskap til vedtekter, husordensregler, vedlikehold av egen bolig med mer. Det er blant annet lagt ut tips om vedlikehold og bruk av egen bolig. Det anbefales å gjøre seg godt kjent med Vibbo og se om det ligger svar der på spørsmål man har. Vibbo er vår primære informasjonskanal.

Styrets risikovurdering er utarbeidet og er etablert som en årlig praksis. Risikovurderingen danner grunnlag for tverrprioritering av tiltak for å redusere risiko i sameiet og bidra til trygge boforhold og gir innspill til budsjettprosessen.

Styret har (videre)utviklet velkomstskriv til nye beboere, rutiner ved inn- og utflytting, registrering av eiere, medbeboere og leietakere på Vibbo, rutiner i HMS-modulen og påminnelser om HMS-tiltak overfor beboerne.

Styret har gjennom 2023 arbeidet med å kartlegge muligheten for rehabilitering av trappeoppganger, herunder skifte av leilighetsdører (dagens dører er dårlig isolert både mht. støy og temperatur) inkl. gerikter og listverk, maling av trappeoppganger, skifte av belysning til kostnadsbesparende LED-lamper og lakkering av håndløpere og rekkverk. Styret har innhentet tilbud fra flere ulike entreprenører, og har nå en god forståelse av kostnadsomfanget ved en slik rehabilitering. Videre har styret vært i kontakt med Oslo kommune og Enova for å utrede muligheten for å få støtte til dette prosjektet. Styret ønsker å avstemme med årsmøtet hvorvidt rehabilitering av trappeoppganger er noe man ønsker å gå videre med eller ikke. Styret vurderer at det ikke er hensiktsmessig å pådra sameiet mer lån, og en eventuell rehabilitering må da finansieres gjennom sameiets bankkonti (p.t. ca. kr. 2,5 MNOK på konto) i kombinasjon med eventuell egenandel fra hver seksjonseier (anslagsvis kr. 5.000 – 15.000 per seksjon).

Etter en periode med høy intensitet, er styrearbeidet nå i en mer “normal” modus. Det er likevel en rekke saker som skal følges opp og vi understreker behovet for godt samarbeid med beboerne for å løse driften på en smidig måte. Styrearbeidet er givende og gir et godt innblikk i driften av sameiet og styret oppfordrer eierne til å ta del i dette.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og skyldes økningen i lånekostnaden fra november 2023.

Driftskostnadene er noe høyre enn budsjettert og skyldes senere ferdigstilling enn først antatt av fasaderehabiliteringen. Dermed har kostnadene forskjøvet seg.

Finanskostnader er noe høyere enn budsjettert og skyldes økte rentekostnader i 2023.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 409 754.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold.
Kostnadsoverslag til utbedring av heiser ble klart etter utarbeidelse av budsjett for 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bs Lovisenberggata 4 A-E.

Lån
Bs Lovisenberggata 4 A-E har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Boligsameiet Lovisenberggata 4 A-E

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Lovisenberggata 4 A-E som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 7. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BOLIGSAMEIET LOVISENBERGGATA 4 A-E
ORG.NR. 875 610 562, KUNDENR. 2471

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 590 726	3 029 823	3 518 000	4 035 000
Andre inntekter	3	8 035	12 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 598 761**	**3 041 823**	**3 518 000**	**4 035 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-385 305	-34 618	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	-199 999	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-8 375	-18 184	-7 500	-15 000
Andre honorarer		-105 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-94 700	-91 045	-96 000	-97 600
Konsulenthonorar	7	-43 063	-46 565	-125 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 337 501	-18 341 784	-760 000	-535 000
Forsikringer		-119 672	-155 992	-120 000	-132 000
Kommunale avgifter	9	-375 503	-345 023	-400 000	-445 730
Energi/fyring		-123 752	-126 692	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-267 515	-249 186	-300 000	-300 000
Andre driftskostnader	10	-251 619	-243 842	-268 500	-294 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 312 004**	**-19 852 929**	**-2 455 000**	**-2 228 130**
DRIFTSRESULTAT		**286 757**	**-16 811 106**	**1 063 000**	**1 806 870**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	71 757	34 665	0	0
Finanskostnader	12	-1 207 707	-224 424	-965 000	-1 360 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 135 950**	**-189 759**	**-965 000**	**-1 360 000**
ÅRSRESULTAT		**-849 193**	**-17 000 866**	**98 000**	**446 870**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-176 895		
Udekket tap		-849 193	-16 823 971		

Transaksjon 09222115557516632860 Signert TP, DCBM, MCM, OW

BOLIGSAMEIET LOVISENBERGGATA 4 A-E
ORG.NR. 875 610 562, KUNDENR. 2471

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 106	0
Forskuddsbetalte kostnader		30 882	25 551
Driftskonto OBOS-banken		748 401	1 667 012
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2 500
Sparekonto OBOS-banken		2 082 043	5 009 107
SUM OMLØPSMIDLER		**2 867 431**	**6 704 170**
SUM EIENDELER		**2 867 431**	**6 704 170**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13, 14	-17 673 164	-16 823 971
SUM EGENKAPITAL		**-17 673 164**	**-16 823 971**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	20 082 918	20 356 747
SUM LANGSIKTIG GJELD		**20 082 918**	**20 356 747**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		144 874	23 699
Leverandørgjeld		171 858	3 138 144
Skyldige offentlige avgifter		0	3 293
Påløpte renter		119 845	5 633
Påløpte avdrag		21 100	0
Annen kortsiktig gjeld		0	625
SUM KORTSIKTIG GJELD		**457 677**	**3 171 394**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 867 431**	**6 704 170**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.05.2024
Styret i Boligsameiet Lovisenberggata 4 A-E

Torbjørn Pettersen /s/ Maren Chatrine Meiforth/s/ Olav Walthinsen/s/
Dag Christian Bævre Mastad /s/

Transaksjon 09222115557516632860 Signert TP, DCBM, MCM, OW

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 263 036
Lån	1 169 878
Garasjeleie	142 464
Dugnadstillegg	28 800
Tilbakebetalt dugnadstillegg	-9 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 595 178**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-4 452
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 590 726**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Utleiegebyr	8 000
Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNTEKTER	**8 035**

Transaksjon 09222115557516632860 Signert TP, DCBM, MCM, OW

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Annen lønn, ikke feriepenger	-300 000
Arbeidsgiveravgift	-85 305
SUM PERSONALKOSTNADER	**-385 305**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.
Styret har i perioden fått dekket kr 300 000 i forbindelse med prosjektledelse i følge prosjektet "rehabilitering 2022".

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 301, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 875
Styre og ledelse AS	-23 188
SUM KONSULENTHONORAR	**-43 063**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

4B Arkitekter AS	-31 575
Dr. Techen. Kristoffer Apeland AS	-289 250
Lovisenberggata 4 F AS	-5 250
Olaf E. Eriksen AS	-1 053 561
Oslo kommune, Klima- og energifondet	425 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-954 386**
Drift/vedlikehold bygninger	-9 237
Drift/vedlikehold VVS	-18 076
Drift/vedlikehold elektro	-24 237
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 972
Drift/vedlikehold heisanlegg	-277 084
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 654
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 856
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 337 501**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-316 031
Renovasjonsavgift	-59 473
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-375 503**

Transaksjon 09222115557516632860 Signert TP, DCBM, MCM, OW

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 500
Container	-21 144
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 271
Verktøy og redskaper	-6 111
Driftsmateriell	-2 175
Lyspærer og sikringer	-2 720
Vaktmestertjenester	-97 306
Renhold ved firmaer	-69 007
Snørydding	-20 301
Andre fremmede tjenester	-1 163
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 301
Andre kontorkostnader	-9
Kontingenter	-2 658
Bank- og kortgebyr	-3 317
Velferdskostnader	-2 636
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-251 619**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 528
Renter av sparekonto i OBOS-banken	68 936
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	293
SUM FINANSINNTEKTER	**71 757**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 207 707
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 207 707**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

Transaksjon 09222115557516632860 Signert TP, DCBM, MCM, OW

NOTE: 14
EGENKAPITAL
INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

Årsresultat garasje 2018	24 654	
Årsresultat garasje 2019	25 863	
Årsresultat garasje 2020	-93 836	
Årsresultat garasje 2021	43 995	
Årsresultat garasje 2022	-53 763	
Årsresultat garasje 2023	32 783	
Andel garasje		-20 304
Andel bolig		-17 652 860
SUM EGENKAPITAL		**-17 673 163**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-20 480 000	
Nedbetalt tidligere	123 253	
Nedbetalt i år	273 829	
		-20 082 918
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-20 082 918**

Transaksjon 09222115557516632860 Signert TP, DCBM, MCM, OW

Resultatanalyse 2023
Boligsameiet Lovisenberggata 4 A-e

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	3 590 726	3 518 000	-72 726	-2 %
Andre inntekter	8 035	0	-8 035	100 %
Sum driftsinntekter	**3 598 761**	**3 518 000**	**-80 761**	**-2 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-385 305	-28 000	357 305	-1 276 %
Styrehonorar	-200 000	-200 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-8 375	-7 500	875	-12 %
Andre honorarer	-105 000	0	105 000	100 %
Forretningsførerhonorar	-94 700	-96 000	-1 300	1 %
Konsulenthonorar	-43 063	-125 000	-81 937	66 %
Drift og vedlikehold	-1 337 501	-760 000	577 501	-76 %
Forsikringer	-119 672	-120 000	-328	0 %
Kommunale avgifter	-375 503	-400 000	-24 497	6 %
Energi/fyring	-123 752	-150 000	-26 248	17 %
TV-anlegg/bredbånd	-267 515	-300 000	-32 485	11 %
Andre driftskostnader	-251 619	-268 500	-16 881	6 %
Sum driftskostnader	**-3 312 004**	**-2 455 000**	**857 004**	**-35 %**
Driftsresultat	**286 757**	**1 063 000**	**776 243**	**73 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	71 757	0	-71 757	100 %
Finanskostnader	-1 207 707	-965 000	242 707	-25 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-1 135 950**	**-965 000**	**170 950**	**-18 %**
Årsresultat	**-849 193**	**98 000**	**947 193**	**967 %**

Transaksjon 09222115557516632860 Signert TP, DCBM, MCM, OW

Firma: BS LOVISENBERGGATA 4 A-E, År: 2023, Periode: 12					
	Hittil i år				
	Virkelig	Drift	Garasje	%	Rehabilitering
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 590 726	2 282 716	138 012		1 169 998
ANDRE INNTEKTER	8 035	8 035			
SUM INNTEKTER	**3 598 761**	**2 290 751**	**138 012**		**1 169 998**
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	-385 305	-389 535	-4 230		
STYREHONORAR	-200 000	-230 000	-30 000		
REVISJONSHONORAR	-8 375	-9 631	-1 256		
ANDRE HONORARER	-105 000				
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-94 700	-108 905	-14 205		
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-43 063	-46 541	-3 478		
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 337 501	-367 011	-16 104		-954 386
FORSIKRINGER	-119 672	-101 721	-17 951		
KOMMUNALE AVGIFTER	-375 503	-375 503			
ENERGI / FYRING	-123 752	-123 752	0		
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-267 515	-267 515			
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-251 619	-233 571	-18 048		
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-3 312 005**	-2 252 347	**-105 272**		**-954 386**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	**286 756**	**38 404**	**32 740**		**215 612**
DRIFTSRESULTAT:	**286 756**	**38 404**	**32 740**		**215 612**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
FINANSINNTEKTER	71 757	71 713	44		0
FINANSKOSTNADER	-1 207 707				-1 207 707
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	**-1 135 950**	**71 713**	**44**		**-1 207 707**
RESULTAT	**-849 194**	**110 117**	**32 784**		**-992 095**

2471 - BS LOVISENBERGGATA 4 A-E - BS LOVISENBERGGATA 4 A-E

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2023

Tekst	GA2471	BO2471	Sum
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	138 012	3 452 714	3 590 726
ANDRE INNTEKTER	0	8 035	8 035
SUM DRIFTSINNTEKTER	138 012	3 460 749	3 598 761
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-4 230	-381 075	-385 305
STYREHONORAR	-30 000	-170 000	-200 000
REVISJONSHONORAR	-1 256	-7 119	-8 375
ANDRE HONORARER	0	-105 000	-105 000
FORR.FØRERHONORAR	-14 205	-80 495	-94 700
KONSULENTHONORAR	-3 478	-39 584	-43 063
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-16 104	-1 321 397	-1 337 501
FORSIKRINGER	-17 951	-101 721	-119 672
KOMMUNALE AVGIFTER	0	-375 503	-375 503
ENERGI / FYRING	0	-123 752	-123 752
KABEL- / TV-ANLEGG	0	-267 515	-267 515
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-18 048	-233 570	-251 619
SUM DRIFTSKOSTNADER	-105 272	-3 206 731	-3 312 004
DRIFTSRESULTAT:	32 740	254 018	286 757
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	44	71 713	71 757
FINANSKOSTNADER	0	-1 207 707	-1 207 707
RES. FINANSINNT/KOSTN.	44	-1 135 994	-1 135 950
RESULTAT	32 783	-881 976	-849 193

Oversikt lån

	Innbet. ifm rehab.	Utbet. lån	Innbet. lån	Restgjeld	Avdrag	Renter	Omk.	Totalt	
2022	**Beboere**								
April		800 000	1 250	798 750					
Mai			1 250	797 500	2 577	4 258	100	6 935	
Juni	90 309		1 334	796 166	1 257	2 269	50	3 576	
Juli	90 309		1 261	794 905				0	
August	90 309		1 359	793 546	2 620	4 878	100	7 598	
September	90 309	5 700 000	13 386	6 480 160	13 386	19 138	50	32 574	
Oktober	90 309	6 700 000	28 680	13 151 480	28 680	40 940	50	69 670	
November	90 309	5 300 000	40 537	18 410 943	40 537	59 822	50	100 409	
Desember	90 309	1 980 000	34 196	20 356 747	34 196	76 966	50	111 212	
	632 163	**20 480 000**	**123 253**		**123 253**	**208 271**	**450**	**331 974**	300 189
2023									
Januar	90 309		23 707	20 333 040	23 707	90 519	50	114 276	
Februar	90 309		28 603	20 304 437	28 603	85 622	50	114 275	
Mars	90 309		25 776	20 278 661	25 776	88 449	50	114 275	
April	90 309		22 943	20 255 718	22 943	91 282	50	114 275	
Mai	90 309		25 224	20 230 494	25 224	92 122	50	117 396	
Juni	90 309		21 399	20 209 095	21 399	99 102	50	120 551	
Juli	90 309		26 978	20 182 117	26 978	99 938	50	126 966	
August	90 309		18 928	20 163 189	18 928	107 988	50	126 966	
September	90 309		19 246	20 143 943	19 246	110 925	50	130 221	
Oktober	90 309		22 670	20 121 273	22 670	110 792	50	133 512	
November	133 393	**Øke fra nov.**	17 255	20 104 018	17 255	116 207	50	133 512	Øke husleie
Desember	133 393		21 100	20 082 918	21 100	112 362	50	133 512	
	1 169 998		**274 700**		**274 669**	**1 201 177**	**600**	**1 479 737**	-9 550
2024									
Januar	133 393		17 773	20 065 145	17 773	115 689	50	133 512	
Februar	133 393		21 302	20 043 843	21 302	114 141	50	135 493	
Mars	133 393		21 258	20 022 585	21 258	114 185	50	135 493	
April									
Mai									
Juni									
Juli									
August									
September									
Oktober									
November									
Desember									
	400 179		**60 333**		**60 333**	**344 015**	**150**	**404 498**	**-13 869**

Rehabilitering 2022 - Olaf E Eriksen

1	RIGG OG DRIFT	1 870 001
2	TØMRERARBEIDER	5 156 127
3	MEMBRAN- OG	2 486 587
4	BETONGREHABILITERINGS- OG	974 598
5	ELEKTRIKER-, LÅS- OG	892 179
6	MALERARBEIDER	29 513
7	DIVERSE ARBEIDER	1 313 335
Tilbudsum eks. mva.:		12 722 340
Indeksreg. og opsjoner utover tilbudssum eks mva		833 260
Tilbudsum inkl. mva.:		**16 944 500**

Rehabilitering 2022 - oppsummert

Kontrakt OEE inkl mva	16 944 500
Endringer kontrakt	-509 449
Endringsarbeider	1 604 170
Arkitekt, rådgiv. og prosjektled.	2 249 995
Garasjeleie, lokalleie mm	64 932
Totale kostnader	**20 354 148**
Innvilget lån	**20 400 000**
Rest	**-45 852**
Tilskudd isolasjon og vinduer	**-425 250**
Beboere betalt	**-61 450**
Resultat (overskudd)	**-532 552**

Oppsummerte nøkkeltall om lån og pengebinge:

For 2023: finanskostnader ca. 1,2 MNOK. Lån ble omstrukturert.
Gjeld v/utg av 2023: 20,083 MNOK.
Spare- og driftskonto v/utgangen av 2023: 2,83 MNOK.
Pr. 24. april: flytende rente 6,8 % p.a.

For 2024: planlagt nedbetaling av lån: 244 000 kr og finanskostnader 1,36 MNOK, sum ca. 1,6 MNOK.

Årlige terminbeløp (avdrag, renter og omkostninger): ca. 1,6 MNOK ut 2051.

I 2052: Årlig terminbeløp 400 000 kr.
Lånet er planlagt innfridd pr 30. mars 2052.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8178957. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022/2023 Rehabilitering av fasade og vinduer i regi av Olaf E. Eriksen as.

Oppdragsavtale mellom sameiet Lovisenberggata 4 A-E og Torbjørn Pettersen

Oppdraget
Oppdragsavtalen gjelder styrelederverv for 1 år, med virkning fra årsmøtet 8. mai 2024 og til og med årsmøtet i 2025.

Innledende kommentar
Boligsameiet Lovisenberggata 4 A-E er et boligsameie med 48 boligseksjoner, næringsseksjoner og en garasjeseksjon i Oslo, Gnr 220 og Bnr 60.

Partene
Denne avtalen er inngått mellom sameiet Lovisenberggata 4 A-E, org.nr. 875610562 (som oppdragsgiver, heretter nevnt «sameiet»), og Torbjørn Pettersen, fnr. 280765 29568, Gladvoll Terrasse 2, 1168 Oslo.

Oppdragets omfang
Oppdraget innbefatter normale styrelederfunksjoner. Dette omfatter hovedansvar for oppgaver som:

- Agenda og referat ifm styremøter
- Forberede og gjennomføre årsmøte
- Ivareta en sunn økonomisk drift
- Fakturahåndtering
- Løpende vedlikehold
- Oppfølging av leverandøravtaler
- Vedlikehold av arkiv på styrerommet.no
- Ansvarlig for at HMS-ansvar ivaretas
- Bidrag til å etablere en fler-årig vedlikeholdsplan for større vedlikehold for å antyde behov for fremtidig kapital
- Besvare meldinger på styrets e-post og på Vibbo etter arbeidsfordeling med øvrige styremedlemmer
- Delegering av oppgaver/ansvarsområder i samråd med styret forøvrig

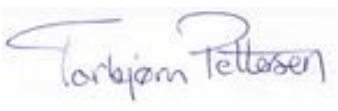
Oppdragets varighet
Oppdraget starter formelt når det er gjort gyldig vedtak på et årsmøte og denne avtalen er signert. Oppdraget varer til og med gjennomføring av ordinært årsmøte våren 2025. Det er forventet en gjennomsnittlig arbeidsmengde inntil på ca. to arbeidsdager pr. måned. Avtalen reforhandles ved valg for ny periode. Ved større avvik i arbeidsmengde skal avtalen reforhandles innen en måned etter varsel. Det aksepteres noe mer gjennomsnittlig arbeidsmengde de første månedene, og erfaringsmessig vil det også bli noe mer ifm budsjettprosessen og med forberedelser til årsmøtet.

Honorar
Avtalt årlig honorar er på kr.116 000. Honoraret innberettes og utbetales av oppdragsgiver som lønn kvartalsvis med kr 29000 til kontonummer 6580 40 28727 for kommende kvartal, innen utgangen av mai for perioden 8 mai-7 aug, innen utgangen av juli for perioden 8 aug-7 nov, innen utgangen av okt for perioden 8 nov-7feb 24 og inn en utgangen av jan 24 for perioden 8 feb-7 mai 2024. Oppdragsgiver betaler arbeidsgiveravgift. Avregning gjøres mot avtalen for 2023-2024.

Oppsigelse
Denne oppdragsavtale har 3 måneders gjensidig oppsigelse regnet fra den 1. dag i påfølgende måned.

Annet
Det forutsettes at sameiet har en gyldig styreansvarsforsikring for hele oppdragsperioden og at styret har adekvat bemanning.

24.april 2024,



Styremedlem Styremedlem Torbjørn Pettersen

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.05.24
Selskapsnummer: 2471 **Selskapsnavn:** Bs Lovisenberggata 4 A-E

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

HUSORDENSREGLER

For

Boligsameiet Lovisenberggata 4 A - E

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 25.04.23

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 08.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 08.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Utleie av næringseiendommene til for eks. Korpsøving, avspilling av musikk eller annen høylyttt underholdning skal varsles i forkant og ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere.
Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Musikkøving/Oppussing/vedlikehold/ herunder hamring, boring og annet arbeid som skaper vedvarende støy skal kun skje fra kl. 08.00 og frem til klokken 19.00 på hverdager og på lørdager fra kl. 10.00 til kl. 19.00. På søndager og helligdager skal vedvarende støyende arbeider unngås.

Seksjonseier skal informere om vedvarende støy og varighet av arbeidet på Vibbo.

§ 3. Orden i fellesområdene

Ingen gjenstander tilhørende sameiere eller beboere – heller ikke sykler, sportsutstyr, leker møbler, planter og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen/oppgangene holdes ryddig og pent.

Seksjonseiere er ansvarlig for at skilt på postkasser og ringeklokker til enhver tid er oppdatert med navn på seksjonseier eller leietaker vedtatt format og utforming. Se nærmere informasjon på Vibbo.

§ 4. Parkering på uteområder

Bilparkering på uteområder er ikke tillatt. Av- og pålessing er tillatt som angitt i oppslag på uteområdene. Ved flytting og større reparasjoner som krever noe lenger parkering, skal styret kontaktes på forhånd for godkjenning. Kjøretøyer over 2 tonn er ikke tillatt på uteområdene.

§ 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 8. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, varmepumpe, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom.

Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 10. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse.
Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Ved matlaging er lufting fra leiligheten gjennom døren til inngangspartiet eller trappeoppgangen ikke tillatt.

§ 11. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene hvis dette kan medføre sjenanse for andre.

3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

4. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

5. Mating av fugler bør ikke skje. Det kan bidra til økte rotteplager

§ 12. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 13. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

V E D T E K T E R

for

Boligsameiet Lovisenberggata 4 A - E, org. nr. 875 610 562

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Vedtatt i årsmøte den 10.09.1991 i medhold av lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7.
Sist endret på ordinært årsmøte 27.april 2022, 25.april 2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Lovisenberggata 4 A – E. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 25.10.1990, reseksjonert 12.09.1991.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 3 næringsseksjoner, 48 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon og på eiendommen gnr. 220., bnr. 60. i 0301 Oslo kommune. Seksjon nr 1 t.o.m. 3 er næringsseksjoner, seksjon 4 t.o.m. 52 er boligseksjoner og seksjon 53 er garasjeseksjon.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA areal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

BESKYTTET

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte/utleie betales et utleie-/eierskiftegebyr. Utleiegebyret fastsettes av årsmøte.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 10 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt. Leier plikter å rette seg etter sameiets vedtekter og husordensregler.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

BESKYTTET

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Næringsseksjone nr. 1 og 2 har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av sameiets fellesareal:

- hellelagt uteplass på ca 50 kvm beliggende utenfor kafeterialokalet i seniorsenterets åpningstid.

Eneretten gjelder fram til april 2025 og kan ikke overføres til ny eier av næringsseksjonene ved et eventuelt salg. Når næringsseksjonene leier ut lokaler til selskapelig virksomhet, inngår ikke bruk av hellelagt uteplass og fellesområder.

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4.1. Særskilte bestemmelser vedr administrasjon av garasjeseksjon nr 53 (Parkering)

(1) Organisering
Garasjeseksjon nr 53. består av 32 parkeringsplasser. Eierne av garasjeseksjonen eier tinglyste ideelle andeler i garasjeseksjonen. Den enkelte andel gir enerett til bruk av en - 1 - parkeringsplass.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike parkeringsplasser.

BESKYTTET

Garasjeseksjon nr 53 har ikke stemmerett i årsmøte.

(2) Rettslig disposisjonsrett
(a) Parkeringsplassene (de ideelle andelene) i garasjeseksjonen kan fritt leies ut eller selges ut av sameiet uten begrensninger.

(b) Alle andelseierne i garasjeseksjonen må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Boligsameiet Lovisenberggata 4 A- E sine vedtekter for bruk av kjelleren og for adkomst til sameiets eiendom.

(c) Enhver rettslig disponering av de ideelle andelene skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til sameiets styre og til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.
Seksjonseierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige seksjonseieres ideelle andeler.

(3) Vedlikehold
Styret er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeseksjon nr 53.

(4) Felleskostnader
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, dekkes av garasjeseksjon 53, iht sameiebrøken for garasjeseksjonen. Den enkelte eier av en ideelle andel (parkeringsplass) betaler en månedlig avgift. Avgiften reguleres på samme måte som for øvrige fellesutgifter.

Inntekter og kostnader vedr garasjeseksjon nr 53 skal føres i eget underregnskap under Boligsameiet Lovisenberggatas regnskap.
De ideelle eierne av garasjesseksjon 53 (garasjeplasser) skal bla.a dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg mv., strøm, fjernvarme, forsikringskostnader og særskilte administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes garasjesseksjon 53 (garasjeplasser).

4.2. Særskilte bestemmelser vedr parkeringsplass på fellesareal – uten fast tildeling (Parkering)

(1) Rettslig disposisjonsrett
(a) Parkeringsplassen befinner seg på sameiets fellesareal utenfor inngangspartiet til seniorsenteret og eies av seksjonseierne i fellesskap.

(b) Styret kan leie ut parkeringsplassen.

(c) Det skal utarbeides egne regler og avtale for leie av parkeringsplassen som regulerer tildeling, bruk, leie, oppsigelse med mer. Grensene for parkeringsplassen, reglene og avtalen skal følge av vedlegg A til nærværende vedtekter.

BESKYTTET

(d) Leier av parkeringsplassen kan ikke fremleie parkeringsplassen til andre.

(2) Vedlikeholdsansvar
Sameiet har ansvar for vedlikehold av parkeringsplassen.

(3) Kostnadsfordeling
Den som disponerer parkeringsplassen betaler månedlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret på markedsmessige betingelser, og skal minimum dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassen.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider i garasjeseksjon nr 53

(1) Eier av parkeringssplass i garasjeseksjon nr 53 , har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) markiser

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

BESKYTTET

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

BESKYTTET

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Kostnader til vann- og avløpsavgift inngår i felleskostnadene.

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

BESKYTTET

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemet velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

BESKYTTET

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel,

BESKYTTET

men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

BESKYTTET

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

BESKYTTET

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

BESKYTTET

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
e) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
f) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

BESKYTTET

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 · 0660 OSLO 5 · 68 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 4B

Journalnr. 88/5594-M

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
5.7.90

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

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

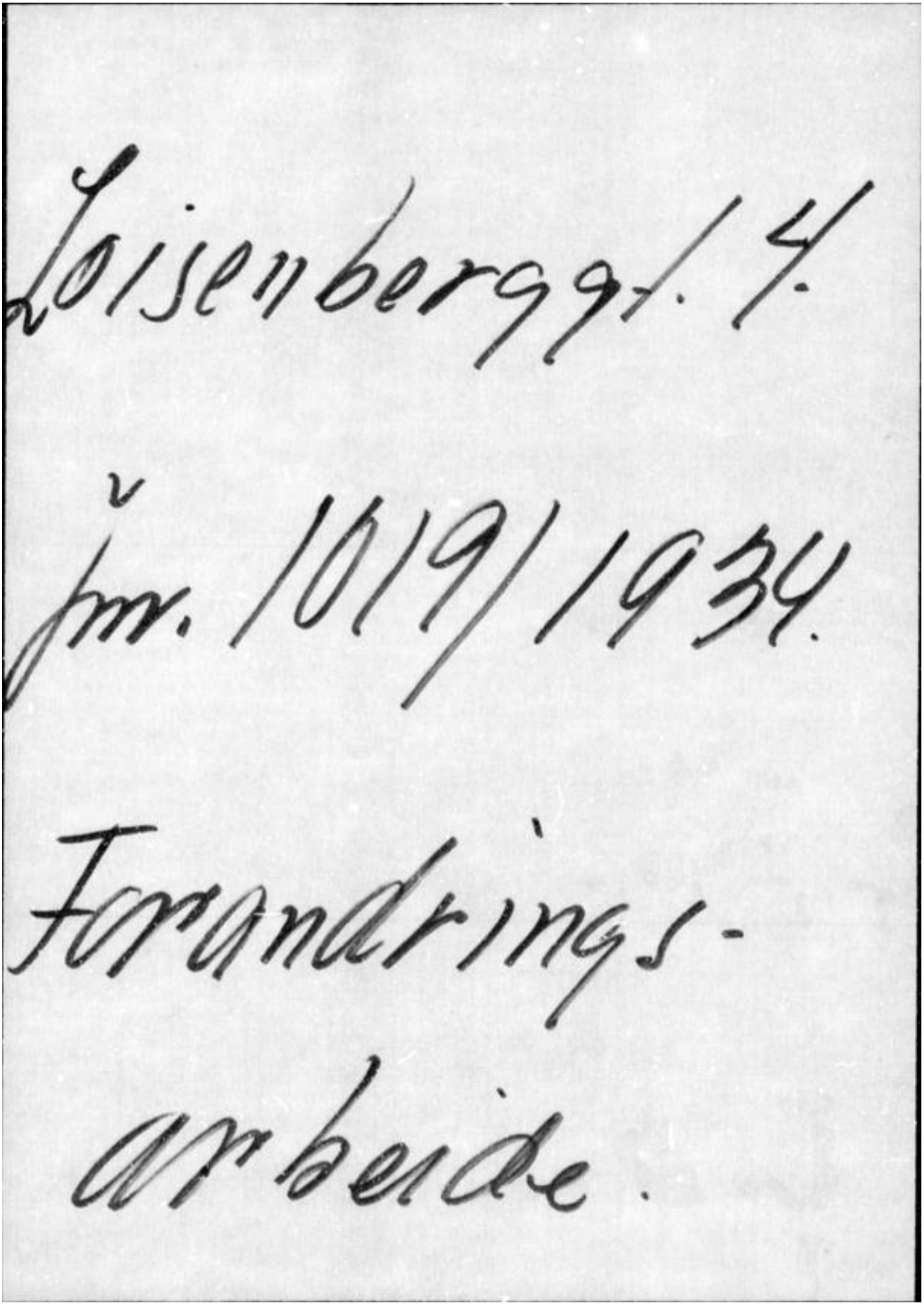
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Jan O.Davidsen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før 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.

SNJ. 6-14. ANDVORD.


Løisenberg 9. 4.

Jm. 10/9/1934.

Forandrings-

arbeide.

Anm.
3. Etgr.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No 1019/34
OSLO

V

Ekspedisjons-Dokument

angående Forandringsarbeider og tilbygning

på matr.-nr. 4 Lovisenberggate

Innlevert 11 juni 1934 Attestert

Byggnæmndes Oslo helseråd.
Oslo 12/6-34
A. Skilland

GH/VW.

Ad: 4 Lovisenberggaten, jnr. 895/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

Pikeværelse i 2.etasje må utføres overensstemmende med bygningslovens § 104.

Regler for innredning av W.C. rum må følges.

Taket må isoleres så det yder beskyttelse mot kulde og solhete.

Oslo helseråd den 26. juni 1934.

Efter bemyndigelse

Bygn. chefens J.nr.
26 JUN. 1934

Adolf Stenseth
fem.

H. Mann-Hyger

2

A. d. til innstilling.

Oslo 27/6-34

A. Kielland

V

N/MS.
J.nr, 1019/1934.

Ad: 4 Lovisenberggaten.

Oversendes herr reguleringschefen til uttalelse.

Oslo den 28. juni 1934.

G. Bugge.

Reg. chefen j.nr. Lovisenbergat 4
mott. 29. JUN. 1934

M/B

Lovisenberggaten 4
Bygn.chefens eksp. av 28/6 34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Reguleringe- og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med rødt.

Lovisenberggaten er regulert 15,7 m. bred med 5 m. tilbaketrukket byggelinje på hver side.

Strøket er regulert for åpen bebyggelse.

Oslo reguleringsvesen den 30/6 1934.

Bygn. chefens J.nr.
mottatt 3 – JUL. 1934

O. Thoen

hr.

Overendes Hr. Brandchefen til uttalelse

Oslo 3/7 34 G. Bugge.

OSLO BRANNVESEN 1281/34

3

Tilbakesendes herr Bygningsinspektören.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

1. Fyrrummets dörer må jernbeslåes på den mot fyrrummet vendende side samt gjöres selvlukkende.
2. Kjellernedgang i forbindelse med trapperum må innbygges ildfast med ildsikker selvlukkende dör.
3. Innvendige dörer mot trapperum må gjöres selvlukkende og lysåpninger i eller over disse dörer dekkes med ildsikkert glass.
4. Panelvegger i trapperum må fjernes eller på begge sider beklæs med godkjent ildsikkert materiale (rabitz, 2.cm. kivron eller lignende.)

Oslo brandvesen den 4.juli 1934.

B. Ofsagen.

Bygn. chefens J.nr.: 1019/34
mottatt: 6 – JUL. 1934

N/MS.
J.nr.1019/1934.

Ad: 4Lovisenberggaten.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Bygningen skal til- og påbygges, hvilket arbeide må betraktes som hovedombygning, hvorfor bygningen må bringes i overensstemmelse med den gjeldende bygningslov.

Der tiltrenges undtagelse i henhold til § 7 fra:

A: § 87 for tregesims.

Der tiltrenges bygningsrådets undtagelse fra:

B: § 104 for pikeværelsets areal, hvilken undtagelse ikke anbefales av helserådet.

Videre bemerkes:

1. Der henvises til helserådets og brandchefens påtegninger.
2. Der må ved statiske beregninger redegjöres for fornödne konstruksjoner.
3. Fasadene må godkjennes.
4. Der må redegjöres for isolasjon av balkonggulvet.
5. Der må redegjöres for adkomst til loftet.
6. Godkjennelse kan ikke meddeles för:
   a: de under A og B nevnte undtagelser er erhvervet.
   b: De under punkt 2, 3, 4 og 5 nevnte forhold er iorden.

Oslo den 7. juli 1934.

4

Fasaderådet har i møte 6te d. besluttet:
„Anbefales godkjennt."
Oslo 9/7.34

Ad. matr. nr. 4 Lovisenberggt.

Foreleggesa Oslo bygningsråd i anledning undtagelse
fra bygningslovens
§ 87 for tregesims
§ 104 for pikeværelsets areal,
samt i anledning godkjennelse av fasader.
Brandchefen og fasaderådet anbefaler anmeldelsen.
Helserådet anbefaler ikke undtagelse fra § 104.
Der innstilles :
Undtagelse fra bygningslovens § 87 meddeles på de av brandchefen
nevnte betingelser.
Undtagelse fra bygningslovens § 104 meddeles ikke.
Fasadene godkjennes.

Oslo, den 11. juli 1934.

12 - 11/7.34

Bygn.rådet har i møte 11te d. besluttet som innstillet.
Videre bemerkes:
Helserådets påtegning
Brandchefens do.
Bygn.inp. innst. pkt. A.B. 2, 4, 5 og 6.
Meddeles.
Oslo 12/7.34

meddelt 17/7 34

v 18.8/7 beregn.

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Geitemyrsv. 63/Lovisenbergg. 2 og 3				JOUR.NR.	87/100992
ARB.'S ART	Boligblokk m/eldresenter				GNR./BNR.	220/60,62 ,116
BYGGHERRE	Selmer-Furuholmen-Oslo A/S				BYGN.ENH.NR	81109567
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		20.9.89	5.6.90		21.12.93	

Fylkesmannen behandlet saken som klagesak og opprettholdt bygningsrådets vedtak om godkjenning. De fleste manglene fra ferdigbefaringen er rapportert utbedret.

I flg. PBE GAB er riktig gnr./bnr. 220/60.

Saken henlegges uten ferdigattest.

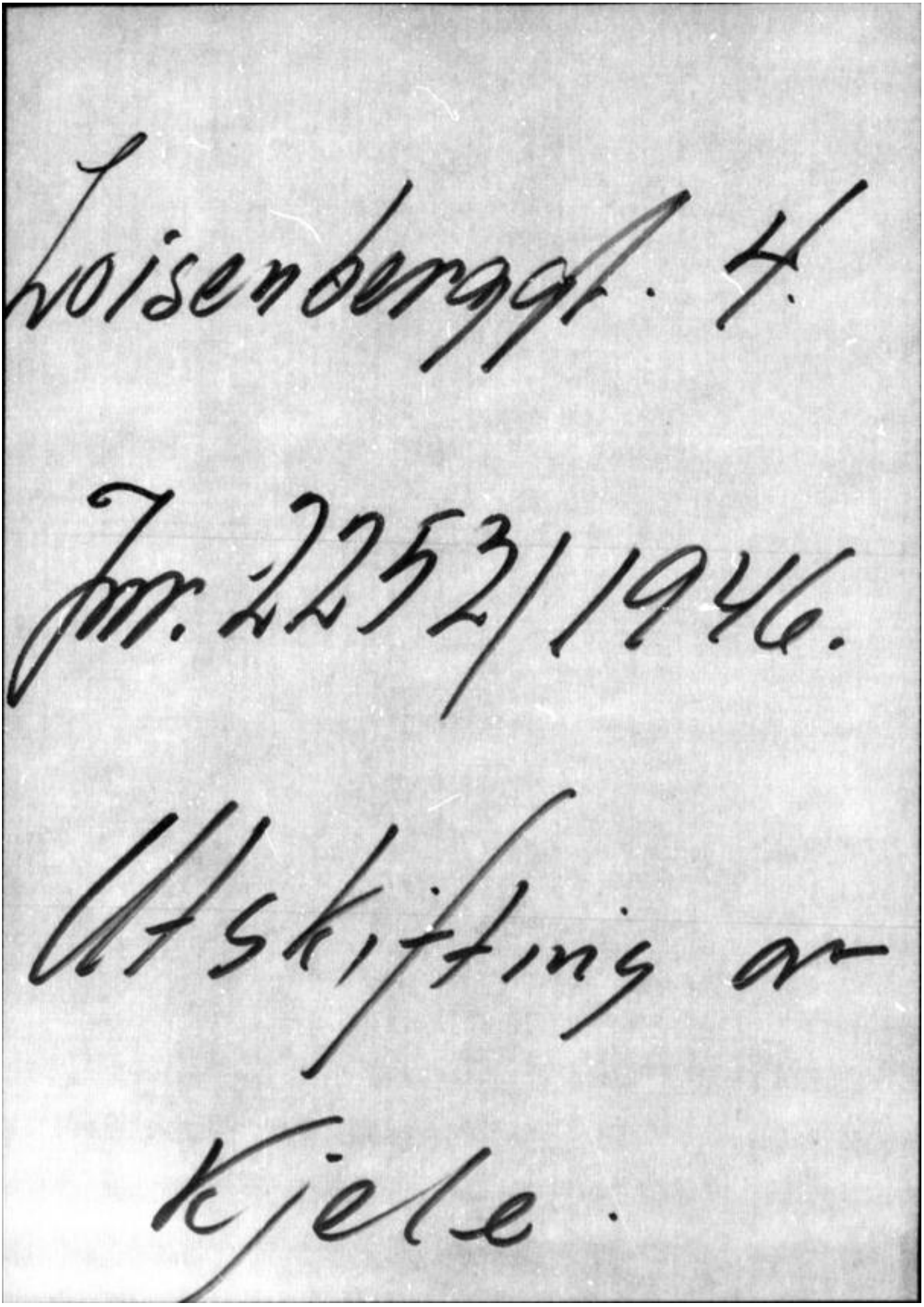
Att.: 27/9-94 27.9.94

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

Tor Follinglo
Avd.ing

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.	X		X			

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			27.9.94	BF
SAKEN UTGÅR: MAKULERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			27.9.94	TOF
SAKEN FORPØLGES I FASE 2				


Voisenbergg. 4.

Jm. 2253/1946.

Abschrift an

Kiele.

ANMELDELSE
å bl. bilag.

N.D. Bygningssjefen i Oslo.
J. nr. 2252/46.

Ekspedisjons-Dokument

angående Utskiftning kjele.

på matr.-nr. 4 Lovisenberggata.

Innlevert 23.12.46. Attestert

N.D. til innstilling.

Oslo, den 24. des. 1946.
Einar Norling

Tilbakesendes.
Anm. innstilles til godkjennelse under forutsetning av at nyinnmeldt el utføres overensstemmende med forskriftene. Tilsyn. Sjefen har ansvaret for varmeanlegg.
Oslo 4/1-1947.

EN/RA.

Godkjennes som innstillet.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 8. januar 1947.

FOR BYGNINGSCHEFEN
EFTER BEMYNDIGELSE

Meddelt 9/1-47. Einar Norling

2500. 11-46. Scorre A/S.

GRUNNLAGT 1877

A/S E. Sunde & Co Ltd
OSLO

RØRHANDEL — ARMATURFABRIKK — AUT. RØRLEGGERE

TORGGATA 11
POSTBOKS 690 TELEFON 27020

TELEGRAMADR.: «ESCO»
CODES BENTLEY, LOMBARD GENERAL

Oslo Bygningskontroll,
Roald Amundsensgt. 4,
Oslo.

H.D BYGNINGSSJEFEN R.J.N. 2252/46 OSLO

Deres ref.

Vår ref. Rörl.avd. F/Karlsen/EL.

OSLO 20. des. 1946.

Ad Lovisenberggt. 4.

På vegne av byggherren, fru Petra Arnesen, anmelder vi hermed utbytting av gammel varmtvannskjele Strebel, type Rova, 2,6 m2, med en ny Strebel kjele, type Camino, 3,3 m2.

Den gamle kjele ble plutselig ödelagt, hvorfor ny kjele öyeblikkelig må innsettes, og dette arbeid pågår. Rökpipen er vanlig 1 x 1 sten.

Som eier:

Petra Louise Arnesen

Som anmelder:

pr.pr. A/S. E.SUNDE & CO.LTD.

Hansen

No. 7a. J.E.S. 1-44. 20000.

Geitmyrsveien 63-B / 87/992
Lovisenberggata 2 og 4 A-D

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Meldinger:

- ☒ Brukstillatelse 24/8-91
- ☒ Statistikk fører 25/9-91
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☒ Vannavgiftskontoret
- ☒ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☒ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Siken leilighet uten ferdigattest

27.9.94
T-Følinglt

Meldt GAB 01.10.91

SLUTTFØRT LUKK
ARKIVERES
DATO 24/9-91 SIGN Aden

Ferdigbesiktigelse 21/12-93 Pjk

Kan ferdigattestøres

Oslo, den.....

Ferdigattestert.....

Arbeidets art: Boligblokk m/ eldresenter
til og med dekke over kjeller

Ansvarshavende: Sjefing. Leiv Jordal
c/o Selmer-Fuzukolmen Oslo as
P.B.9006 Vaterland
0134 Oslo 1
17 09 10

Stikk a-b. 19/9-90

Byggetillatelse	Gravetillatelse
6.6.90.	

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
220	60		

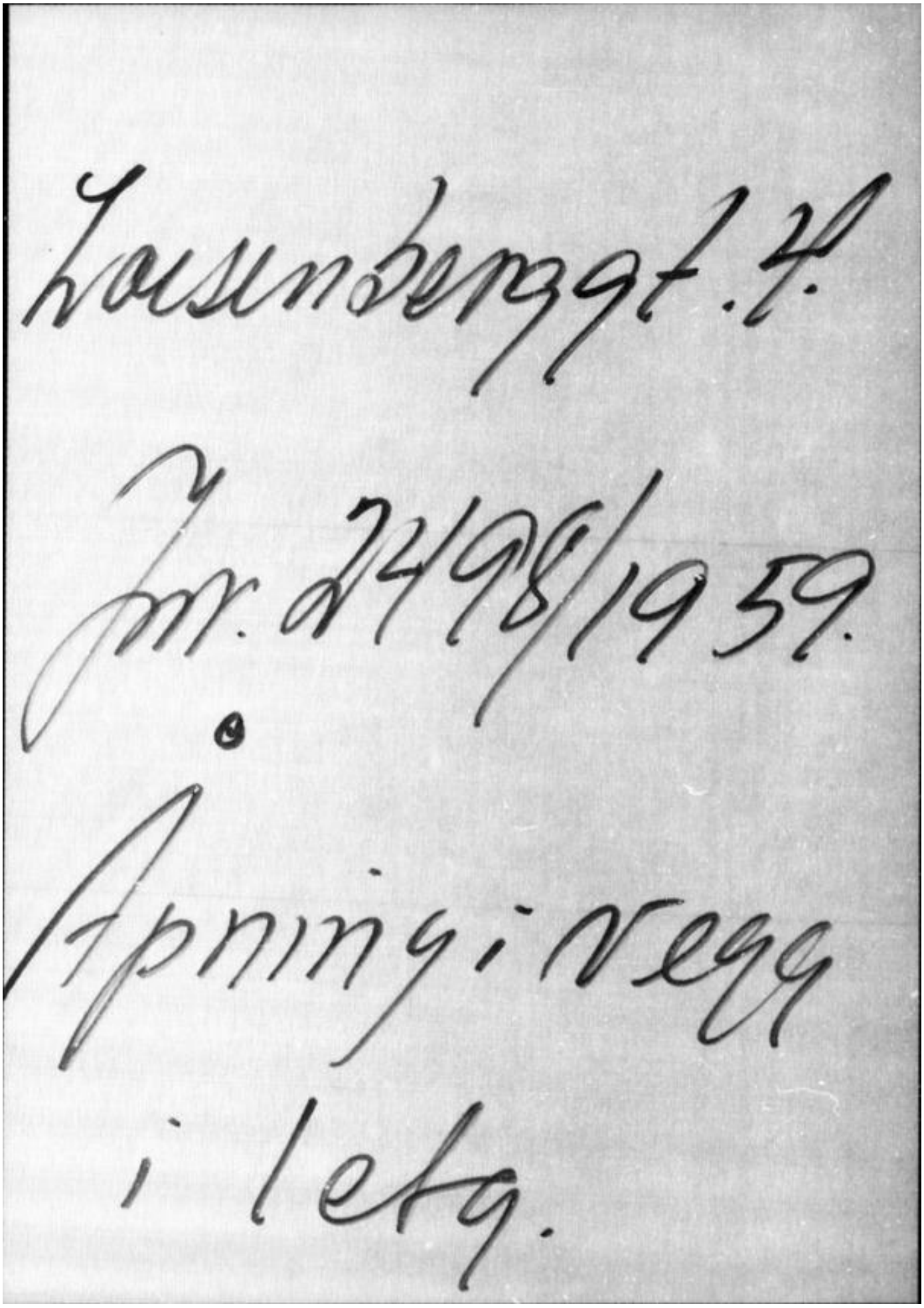
Matr. nr.

Adresse: Lovisenberggt. 4 A-B-C-D
Geitmyrsveien 63 Lovisenberggata 2

Bygghyere: Selmer-Fuzukolmen - Oslo

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Mottatt - 9 MARS 1987
R-1 87 00992

Andvord.


Lausnbeiðni.

Fm. 24/8/1959.

Spuni i vegg

i leik.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Byggemelding 2
for mindre arbeider.
Innsendes i 2 ekspl.

02498

Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
Lovisenberggt.4.			

Byggherre	Adresse og telefonnr.
Pastor Erling W.Berge	Bakkehaugveien 6. telf.60 00 48
Byggemelder	Adresse og telefonnr.
Byggmester Birger Slagnes	Toftesgt.16. telf. 37 40 36

Arbeidets art: Forandringsarbeid.

Bilag: Tegning m/beregning, samt kart i to ekspl.

Følgende naboer er varslet i rek. brev:
Gjenpart av varselbrev med postvesenets kvittering, vedlegges. Byggemelder er selv ansvarlig for riktig varsling.

Brutto areal		For bygningskontr. §	Gebyr
et	m²		
"	"		
"	"	2	30
"	"		
Sum	m²		
L. m. nye vegger.	m		
Konstruksjon			
Enkeltrom i tilbygg			
Antatt verdi		Sum	

Byggebeskrivelse:

Fjerning av delevegg mellom to stuer i første etasje.

Innlegg av jerndrager.

Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra:	i anledning:
Bygn.vedtektens §:	
Byggeforskr. kap. § pkt.	

Oslo, den 5.sept. 1959.

Erling W Berge
Byggherrens underskrift.

Birger Slagnes
Byggemelders underskrift.

1	2	3	4	5	6	7	8				

1-59. 6000 sett. R. A. –

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnehaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Brannvesenet

Bygningskontrollens reg

Arbeidssted	Lovisenberggaten 4.	Journal nr. 59/2498.	Tegn nr. 1-
Arbeidets art	Åpning i vegg i 1ste etg.	Innlevert 7/9-59.	
Bygningens art			
Byggherre	Pastor Erling V. Berge, Bakkehaugveien 6.		
Byggemelder	Byggmester Birger Slagnes, Toftesgt. 16.		

ANBEFALT 11 9 1959
For Brannsjefen
R. T. Tjølsen
OSLO BRANNVESEN

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
11 SEP 1959

12 000. 4-59. R. A. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Melding om fardig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Åpning i vegg i 1.etasje
Arbeidets art

Arbeidssted	Matr.nr.	Journ.nr.
Lovisenbergt.4	Lovisenbergt.4	59/2498/HF.

Byggherre
Pastor Erling W.Berge,
Bakkehaugveien 6,

Ansvarshavende
Byggmester Birger Slagnes,
Toftes gt. 16,
Oslo.

Dato
12/1-1960.

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

Knaare Regbo
Bygningsinspektør
Knaare Regbo

10 000 - 11-58 - B.K.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Selmer-Furuholmen-Oslo A/S
Fr. Nansens vei 19
Vaterl.

0369 OSLO

Nordby, Bjørn
C/O Selmer/P.B. 9006

0134 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531	870100992	93/65059

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	21. desember 1993

Arbeidssted : 000/0000 Geitmyrsvn.63/Lovisenberggt
Byggherre : Selmer-Furuholmen-Oslo A/S, Fr. Nansens vei 19, 0369 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG M/ELDRESENTER - BOLIGBLOKK

MELDING OM GJENSTÅENDE ARBEIDER

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.04.93. Ansvarshavendes skriftlige melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

Tilstede:	Carl Olav Staff	(Selmer A.S)
	Terje Kristiansen	(Oslo brann- og feiervesen)
	Pål J. Engebretsen	(Plan- og bygningsetaten)

1. Det ble konstatert at avstand fra planert terreng til O.K. terrasse-brystning for en av toppleilighetene i "oppgang B" er 12.5 meter. I samråd med Oslo brann- og feiervesen kan vi i dette tilfelle frafalle krav om brannalarmanlegg i "oppgang B", under forutsetning om at nevnte leilighet får montert modumstige på vegg fra egen terrasse ned til underliggende terrasse.

2. Skillekonstruksjon mellom menighetslokale og eldresenter må utbedres for å tilfredstille krav til brannmotstand A-60 og min. B-30 dør.

3. Da utførte skråplan for opptrinn/terskelhøyde for boligdel oppgang A, B og D ikke tilfredstiller byggeforskriftenes krav med tanke på anvendlighet for orienterings/- og bevegelseshemmede, må det innsendes forslag om utbedring (f.eks. en skisse av de forskjellige løsninger). Det anbefales at Norges Handikapforbund kontaktes for event. råd om utbedring, som kan aksepteres.

4. Vrider i rømningsdør fra garasje til boligdel oppgang D må justeres slik at den virker tilfredstillende.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

5. Pvc-rør som bryter gjennom branncellebegrensende bygningsdel, må utføres slik at bygningsdelens brannskillende funksjon opprettholdes og slik at at det oppnås tilstrekkelig beskyttelse mot spredning av røyk. Jfr. byggeforskriftenes kap. 47:22.

6. Dokumentasjon om at bærende stålknekter for trapp i trapperom oppgang A til D tilfredstillerer brannmotstand min. A-30 i h.h. til byggeforskriftenes kap. 30:41 må innsendes.

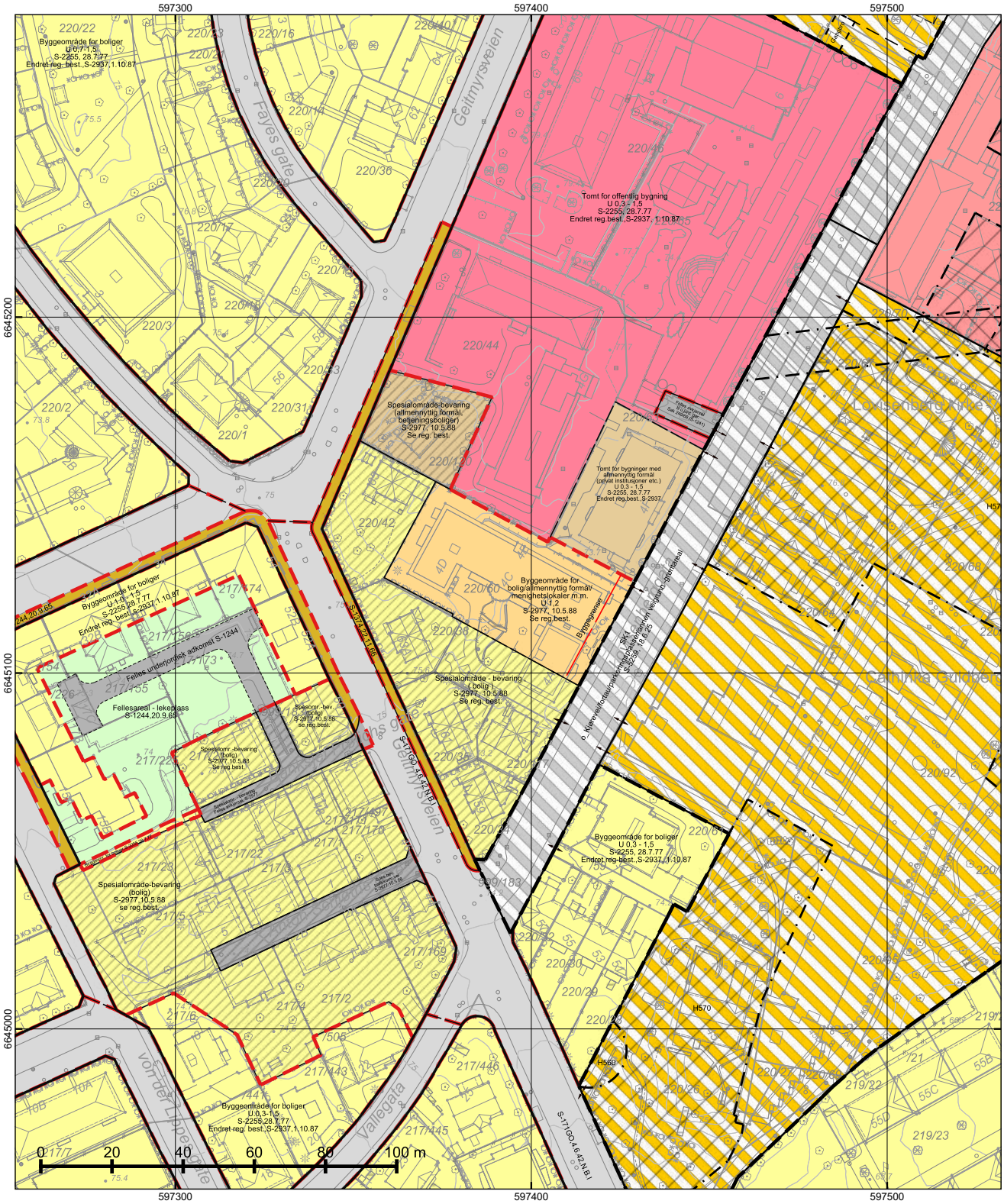
7. Ventilasjonsrist for bod (oppgang D) som er innsatt mot trapperom, kan kun aksepteres hvis ventilasjonsristen lukkes igjen ved røykutvikling.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Køren Hauge
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Ing.I


TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21X
17.06.91
MOTTATT
Oslo Bygningsmyndighet
LOVISENBERGGATE 4 m.fl.
Selmer-Fjeruholmen
PLAN 4. ETASJE
BLOKK A,B,C
10.214
52



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

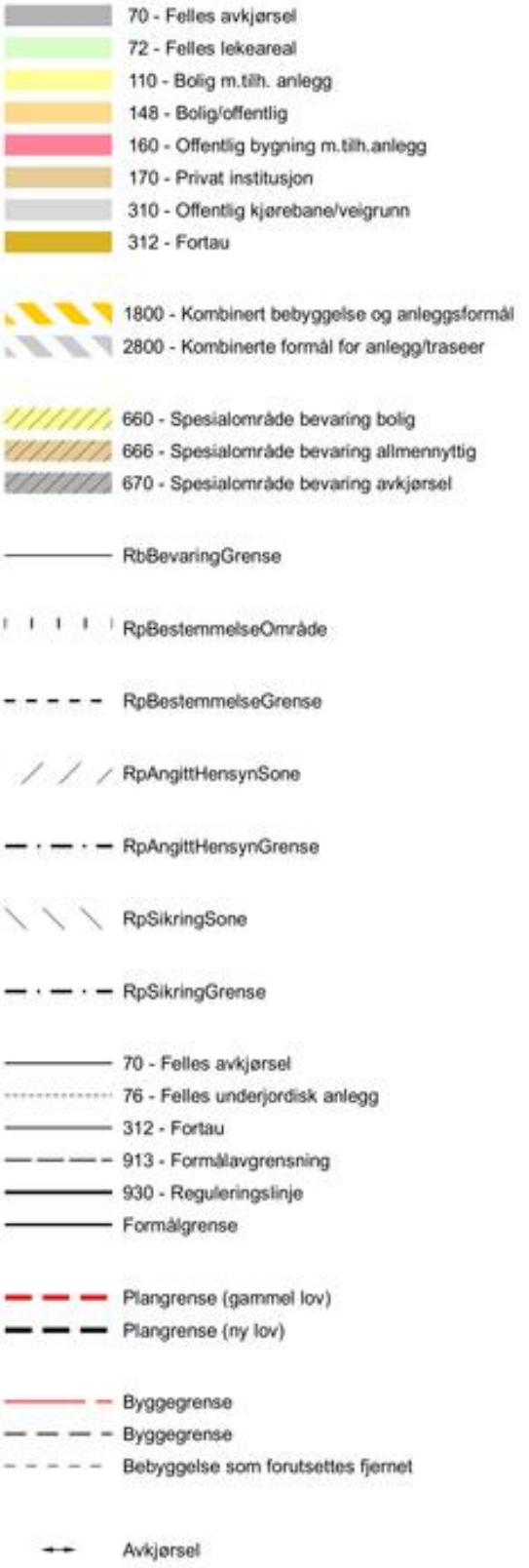
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

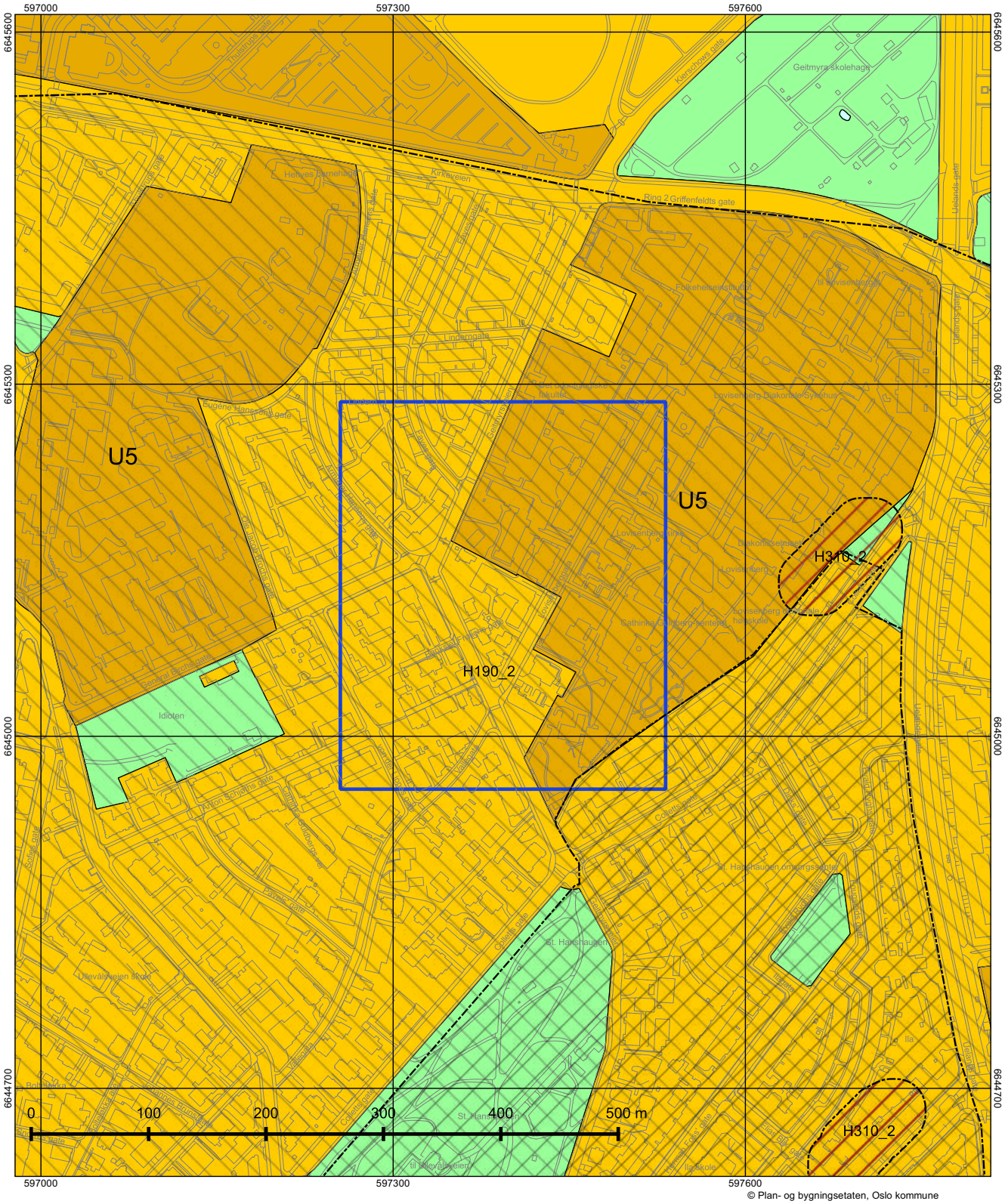
PlottID/Best.nr: 152877/ 86526426
Deres ref.:
Adresse: Lovisenberggata 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 220/60

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152877/86526426
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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
LOVISENBERGGATA 4B

Dato: 09.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526426
8980573

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.220 BNR. 60

Vi viser til bestilling av 20260209 for LOVISENBERGGATA 4B.

GNR. 220 BNR. 60

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.03.1883.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

2545 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


597350
597400
597450
6645150
6645100
220/120
220/42
220/60
220/38
220/35
220/117
65
4F
4D
4E
4C
4B
4A
54
52B
52A
63A
50
999/183
/172
61
2
5
Lovisenberggata
Geitmyrsveien
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 09.02.2026 Målestokk 1: 500

Oslo

S-2977

Endret reguleringsplan for Frølichbyen og Geitemyrsveien 59, 61, 63B, 65 og 67, samt Lovisensberggt. 2 og 4 som omreguleres fra byggeområde for boliger til spesialområde - bevaring/boliger/ allmennyttig formål.

Vedtaksdato: 10.05.1988
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198650053
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FRØLICHBYEN OG DEL AV GEITEMYRSVEIEN, SAMT LOVISENBERGGT. 2 OG 4.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- Spesialområde - bevaring/boliger
- Spesialområde - bevaring/allmennyttig formål- betjeningsboliger
- Byggeområde for boliger/allmennyttig formål - menighetslokaler m.m.
- Spesialområde - bevaring/felles avkjørsel
- Spesialområde - bevaring/vei.

§ 3. Innenfor byggeområde for boliger/allmennyttig formål er utnyttelsesgrad 1,0 og maksimum 2 og 3 etasjer som vist på reguleringsplanen med tillatelse til innredning av loft til boliger. Parkeringsplasser etter gjeldende norm skal opparbeides som underjordisk parkering.

§ 4. Innenfor spesialområde - bevaring kan eksisterende bygninger istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusplassering, dør og vindusutforming samt materialstruktur bibeholdes eventuelt tilbakeføres et opprinnelig utseende.
Bygningsrådet kan, etter vurdering i det enkelte tilfelle, i forbindelse med vedlikehold eller tilpassing av boliger for dagens behov. tillate endringer av interiørmessig og eksteriørmessig art, når dette er tilpasset helheten i strøket, helheten av hus og hage og eksisterende bygg med hensyn til størrelse, form, materialbruk og farge.
Dette gjelder også for anlegg på egen tomt eller i eiendomsgrense som forstøtningsmur, port, gjerde og kjørearealer.
Ved totalskade etter brann kan nybygg settes opp med samme krav til tilpassing som nevnt ovenfor.
Før bygningsrådet behandler byggemelding skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren.

§ 5. Innenfor bevaringsområdet skal eksisterende bestand av eldre trær bevares. Eventuell beskjæring skal skje etter samråd med park- og idrettsvesenet.
Hager skal bevares som beplantede områder og tillates ikke benyttet til parkeringsplass, lager eller lignende, men i størst mulig grad opprettholdes som opprinnelig anlagt.
Varige endringer av hageanlegg skal godkjennes av bygningsrådet. Før dette skjer skal det foreligge uttalelse fra park- og idrettsvesenet.

§ 6. Eksisterende gangforbindelse mellom de opparbeidete deler av Anton Schjøths gt. skal fortsatt holdes åpen for alminnelig gjennomgang.

§ 7. Felles avkjørsel, Banksjef Frølichsgt., skal være felles for eiendommene 1, 2, 2b, 2c og 4 til nevnte gate, og General Birchs gt. 30, 32, 34, Von der Lippesgt. 15 og 17, samt Geitmyrsvn. 50, 52 og 54.

§ 8. På eiendommene Geitmyrsvn. 50 og Banksjef Frølichsvei nr. 2c tillates innredet forretninger i første etg. mot Geitmyrsveien.

§ 9. Ved restaurering eller nybygg må miljøverndepartementets grenseverdier om veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/78 tilfredstilles. Det må redegjøres for støyreduserende tiltak i forbindelse med byggemelding.

Oslo

Utskriftsdato: 09.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 09.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-220/60 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Lovisenberggata 4B 0456 OSLO
Fakturamottaker:	Boligsameiet Lovisenberggata 4 A-E Postboks 6666, St Olavs Plass 0129 OSLO
Eiernavn:	Sameiet Lovisenberggt 4 A-E

Kommunale avgifter	NOK 479 047,77
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 479 047,77

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Renovasjonsgebyr	50 909,85
Vann- og avløpsgebyr	428 137,92
Totale avgifter	**479 047,77**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 09.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-220/60	DelNr. 800	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Lovisenberggata 4B 0456 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	St Hanshaugen Eldresenter Lovisenberggata 4e 0456 OSLO		
Eiernavn:	St. Hanshaugen Seniorsenter	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 09.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-220/60	DelNr. 801	Kommunale avgifter	NOK 62 328,29
Eiendomsadresse:	Lovisenberggata 4B 0456 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Stiftelsen Kirkens Bymisjon Tollbugata 3 0152 OSLO		
Eiernavn:	Stiftelsen Kirkens Bymisjon	Totalt	NOK 62 328,29

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Renovasjonsgebyr	62 328,29
Totale avgifter	**62 328,29**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 09.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-220/60/0/35 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Lovisenberggata 4B 0456 OSLO
Fakturamottaker:	Hestness Line Lovisenberggata 4b 0456 OSLO
Eiernavn:	Hestness Line

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

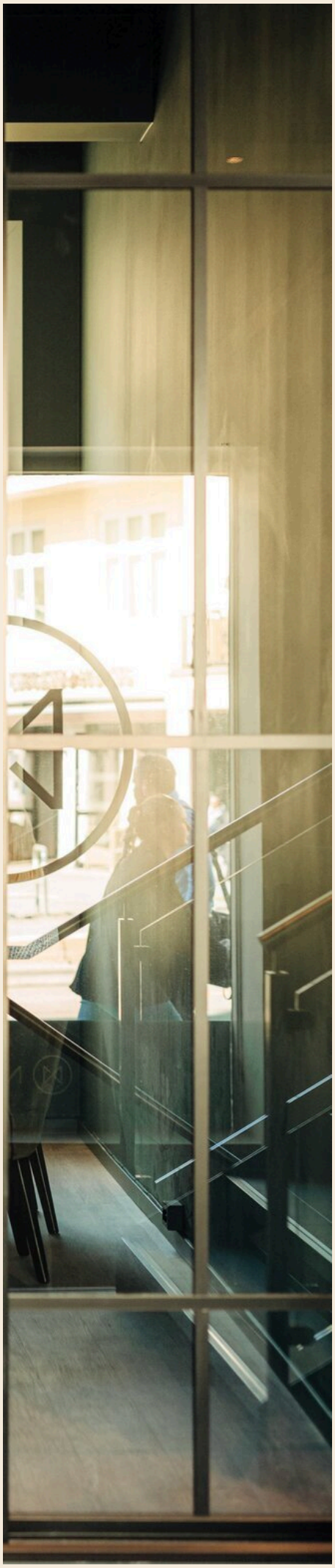
*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
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 kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0031/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lovisenberggata 4B 0456 OSLO
Matrikkel: Gnr 220, bnr 60, snr 35 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

NORDVIK

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!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Thomas Ringsvold
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Bygdøy Alle Eiendom AS
t.ringsvold@nordvikbolig.no
971 99 374



Ida Arneberg Bauer
Eiendomsmegler
Bygdøy Alle Eiendom AS
i.arnebergbauer@nordvikbolig.no
917 53 255

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